



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Ganbo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ganbo i Malmö

Org nr 746000-5650

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31
föreningens 68:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1955-56 på fastigheten Godheten som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser är Östra Farmvägen 42 - 46 samt Branteviksgatan 4 - 8 B i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10 st
2	128 st
3	91 st
4	11 st
Totalt:	240 st

Lokaler, bostadsrätt	4 st
Parkeringsplatser	42 st

Total lägenhetsyta	14513,0 kvm
Total lokalyta	248,0 kvm
Lägenheternas medelyta	60,5 kvm

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 295 medlemmar (289 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen under verksamhetsåret

ordförande	Ann-Kristin Andersson	
vice ordförande / ekonomiansvarig	Amir Bosnjakovic	
sekreterare	Burak Alparslan	t o m 2023-03-14
	Otto Malmkvist	fr o m 2023-03-14
ledamot studie-/fritid	Håkan Brodén	
	Otto Malmkvist	t o m 2023-03-14
	Burak Alparslan	fr o m 2023-03-14
ledamot utsedd av HSB	vakant	
suppleant	Hanna Thosteman	t o m 2023-02-26
suppleant	Sofia Jysky	
suppleant	Emma Nilsson	t o m 2023-02-26
suppleant	Lise Götz	fr o m 2023-02-26
suppleant	Cecilia Boberg	fr o m 2023-02-26

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är de tre ordinarie styrelseledamöterna Burak Alparslan, Håkan Brodén och Otto Malmkvist, samt de tre styrelsesuppleanterna Sofia Jysky, Lise Götz och Cecilia Boberg.

Även de förtroendevalda revisorerna Michaela Brahce och Petra Lundgren, samt valberedningens tre ledamöter Cajsa Nolskog, Siavosh Bigonah och Kemal Saglam är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden. Av dessa sammanträden var:
10 st ordinarie styrelsemöten, varav 1 konstituerande styrelsemöte.

Övriga sammanträden har varit:

6 st arbetsmöten varav, 1 budgetmöte, 1 möte med samtliga förtroendevalda.

Firmatecknare två i förening

Styrelsen; i första hand Ann-Kristin Andersson och Amir Bosnjakovic, därefter Otto Malmkvist, Håkan Brodén och Burak Alparslan.

Revisorer

De förtroendevalda Michaela Brahce och Petra Lundgren, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Cajsa Nolskog, Siavosh Bigonah och Kemal Saglam, med Cajsa Nolskog som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Amir Bosnjakovic med Otto Malmkvist som ersättare.

Vicevärd

2022-09-01 - 2023-08-31 Ann-Kristin Andersson.

Föreningsstämma

För verksamhetsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 hölls föreningsstämman 2023-02-26 i form av en fysisk stämma på Quality Wiew Hotel, Hyllie. Närvarande medlemmar 45 st. Antal röstberättigade var 65 st, varav 20 var i form av fullmakter.

Extrastämma

Det var tänkt att en extrastämma skulle hållas gällande frågan grön el/inte grön el. Eftersom det ej gick att få fram pris för de 2 alternativen för att jämföra, följdes juristernas råd om att inte anordna någon extrastämma under hösten. Enligt juristerna vore det "en onödigt stor åtgärd för en enda punkt på dagordningen". Poströstning var enligt Elin Sönnerrdahl inte möjligt. Beslutet kan istället tas på kommande ordinarie stämma.

Fönster och fasader

Lite historik:

Anbudsfrågan gjordes hösten 2021 till ett antal entreprenörer. Efter anbudsutvärdering valdes 3 st entreprenörer ut för vidare intervju. Pandemin gjorde att intervjuerna kunde genomföras först i februari och mars 2022. Styrelsen gjorde då sitt val av entreprenör och tanken var att starta projektet efter sommarsemestrarnas slut 2022. Malmö kommun begärde då in en ny ljudutredning, och en sådan genomfördes.

Malmö kommun och styrelsen har helt skilda åsikter om vilket fönster som är lämpligt att byta till, varför vårt planerade fasad-/fönsterbyte har fördröjts och fördröjts. Detta beror dels på att pandemin ställde till med förseningar, dels påverkade kriget i Ukraina på så sätt att det blev kostnadsökningar för både material och transporter. Mest beror det på att bygglovsproblemet försenat igångsättandet. Malmö kommun har godkänt bygglov, men för ett annat fönster än det styrelsen, projektledningen och den valda entreprenören hade enats kring, som varande det bästa. Bygglov söktes igen men nekades åter. Det fönster som Malmö kommun ansåg att föreningen skulle byta till skulle vid tillfället ha en **kostnad på 1.750.000 kr mer**. Enligt expertis skulle det vara samma dåliga val som de befintliga fönstren. Anlitad jurist överklagade ärendet till Länsstyrelsen, som dessvärre inte ändrade Malmö kommuns beslut. Efter mycket diskuterande beslöt styrelsen att överklaga även Länsstyrelsens avslag.

Just nu:

I dagsläget är ärendet hos Mark- och Miljödomstolen för avgörande, med en tidsplan som styrelsen inte alls har något inflytande över.

Vi avvaktar alltså ett besked från Mark- och Miljödomstolen.

Parkering

På Branteviksgatan har vi med hjälp av jurister slutit ett avtal med brf Gunnebo om de 18 platser som finns på brf Ganbos sida av parkeringsplatsen mot att brf Ganbo bekostat brf Gunnebos del av asfalteringen av parkeringsplatsen.

Avtalet löper fram t o m 2036-06-30. Om inte brf Ganbo till dess har sagt upp avtalet 12 månader före löper det vidare t o m 2046-06-30, med en uppsägningstid på 12 månader. Därefter kan det förlängas med 2 år i taget, uppsägningstiden densamma. Brf Ganbo måste kompensera innehavet av marken för parkeringsplatserna till brf Gunnebo med 3% av brf Gunnebos tomträttsavgäld. De 3 första platserna är reserverade för styrelsen/styrelsens besökare/entreprenörer, och tas även i anspråk för uppställning av container när sådan beställts.

Brf Gunnebo ansvarar enligt avtalet för beskärning av träden vid p-plats 15 på Branteviksgatan.

På Ö Farmvägen avvaktas det med uthyrning av de nya platserna. 2 st är tänkta att fungera som lagringsplats för material under den planerade fasad-/fönsterrenoveringen. Den 3e platsen är reserverad som uppställningsplats för container och kan därför inte hyras ut. 2 st platser är avsedda för MC.

Kölistan till en parkeringsplats är mycket lång, vilket även väntetiden är. Brf Ganbo har bara 42 platser att fördela till 244 bostadsrätter. Platserna fördelas strikt efter kötid.

Miljöhusen / sophämtning / grovsopor

VA Syd hämtar restavfall och matavfall 2 gånger/vecka. Prezero Recycling AB hämtar tidningar varje tisdag, plast och kartong varje onsdag, glas och metall på tisdagar udda veckor. Alla andra sopor = grovsopor, elektronik, farligt avfall (= kemikalier) skall medlemmarna

själva forsla till återvinningscentral.

Vi utgår från att våra medlemmar/boende är mycket noggranna vid sopsorteringen. Dels innebär det att föreningen inte behöver betala extrakostnader för felsorterade sopor, dels kan våra miljöhus hållas fräscha för allas trevnad.

Alla 3 miljöhusen hålls låsta kl. 23.00 - 05.30 för att styrelsen vill försöka förhindra problemet med att grovsopor dumpas i våra miljöhus kvälls- och nattetid.

Avlopp

Spolpågarna är den enda entreprenör som får anlitas vid avloppsproblem.

Vår hårt tillkämpade 10-årsgaranti från Proline AB går förlorad om något annat bolag anlitas.

Om renovering innebär flytt av rör eller brunn måste detaljerad ritning, dokumentation om arbetet och vilken auktoriserad entreprenör som skall utföra det lämnas till styrelsens besiktningsman, och godkännas av denne.

Renovering

Renovering av lägenhet är tillåten, så länge det inte rör sig om bärande väggar, ändring av avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring i lägenheten. Tala med styrelsen om planerna. Vid större förändringar skall ansökan göras till styrelsen med beskrivning av den planerade förändringen samt ritning eller skiss bifogas beskrivningen. Planerar byggstart och färdigställandedatum måste anges. Ansökan godkännes av styrelsen endast under förutsättning att bygglov sökes och beviljas/bygganmälan görs för ändringarna och att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Vid renovering bör lämpligen grannarna förvarnas genom att en informationslapp sättes upp väl synlig i trapphuset.

Försäkringsärende

Vi har Länsförsäkringar som försäkringsbolag för fastighets-/bostadsrättstilläggsförsäkringarna. Om bostadsrättstilläggsförsäkring behöver användas anmäler lägenhetsinnehavaren själv till försäkringsbolaget, om inte föreningens fastighetsförsäkring behöver träda in på grund av skadans omfattning. Tilläggsförsäkringen omfattar vitvaror, fönster, ytter-/innerdörr samt ytskikt. Åldersavdrag görs.

Vattenskador

Några lägenheter i föreningen har under året drabbats av vattenskador. Vid renovering måste man vara noggrann och undersöka så att man inte borrar i ledningar för el och vatten. Kyl/frys samt diskmaskiner bör ha läckageskydd under maskinen. Tvättmaskin kan man ha i lägenheten även om ingen golvbrunn finns, men det måste vara vattentätt underlag liksom vattenfelsbrytare. Det är försäkringsbolaget som avgör om man får ersättning. Enligt försäkringsbolaget måste man ha installerat enligt branschorganisationens regler samt "Säker vatten.se". Läckage i badrum från både badkar/toalettstolar har förekommit, varför man bör vara observant på detta.

Källarutrymme

Källarförrådet får inte användas som ett förvaringsutrymme för bildäck eller brandfarligt material. Det finns ett källarförråd till varje lägenhet. Till varje lägenhet hör även ett mindre utrymme i de tidigare kylkällarförråden. Kylkällarna är inte längre i bruk som kylkällare och kommer heller inte att återställas som sådana. Detta av kostnadsskäl. Förslag har tidigare framkommit att dessa utrymmen skulle kunna göras om till annat förvaringsutrymme, men det har inte gått att genomföra pga att utrymmet tillhör lägenheten. Beslut måste fattas på föreningsstämma vid två på varandra följande stämmor.

Källargångar / skyddsrum

Skyddsrummens utrustning har kontrollerats och den är godkänd i alla skyddsrum. En städning i form av dammsugning av skyddsrummen och källargångar har genomförts. Eftersom skyddsrummen vid behov skall kunna användas inom 48 timmar är vår förhoppning att de boende i Ganbo inte slänger något skräp där.

Brandlarm / brandskydd

Brandvarnarna har kontrollerats och trasiga har bytts ut. De brandlarm som har löst ut har lyckligtvis visat sig vara falsklarm. Vi håller på med att försöka hitta ett bättre brandvarnarsystem. Brandlarmet kan utlösas av att någon röker i trapphusets källarvåning. Brandlarmscentralernas utformning har visat sig vara mindre bra, därför kommer vi att vidta åtgärder för att säkerställa att larmen inte kan stängas av pga okynne, vilket har hänt några gånger. Befintliga brandvarnarna har rengjorts. Samtliga brandsläckare har bytts. I tvättstugan i 42an är det numera en skumsläckare. Brandskydds-ronder görs regelbundet.

Barnvagnar / rullatorer / dörrmattor / annat löst i trapphusen

I varje hus finns ett barnvagnsrum. Det öppnas via kod eller med nyckel, som kan erhållas nere på fastighetskontoret mot en deposition på 150 kr. Vid retur återfås den deponerade summan. Det är inte tillåtet att ställa barnvagnar i trapphusen. Ej heller i de utrymmen som finns på källarplanet i vissa trapphus. För rullatorer kan utrymmet vid entrédörrens utsida användas. Nyckel finns på fastighetskontoret. Rullatorer får förvaras i trapphusets entréplan, förutsatt att de är ihopfällda och fastlåsta i väggen. Dörrmattor eller andra lösa föremål är ur brandskyddssynpunkt inte tillåtna.

Hobbyrummet

Lokalen är inte i bruk för närvarande, utan den är "pausad" tills vidare. Den tas i bruk först när den är helt iordningställd. Fönstren kommer att bytas vid fasad-/fönsterrenoveringen. Ett nytt system för bokning och tillträde (likt fritidslokalen) till utrymmet kommer att införas framöver.

Pingislokalen

Föreningens pingislokal finns i 42C och kostar 200 kr / år att använda. Avgiften debiteras uppdelat per månad på månadsavin och löper tills man själv avslutar. Tillträde via tagg, som programmeras på fastighetskontoret. Lokalen är ljus och fräsch.

Bastun

Bokning av bastutid görs på lista utanför bastun. **Endast 1 pass åt gången får bokas.** Det kostar 200 kr / år för tillträde till bastun. Kostnaden debiteras per månad på månadsavin och löper tills man själv väljer att avsluta. Tillträde sker genom tagg, som programmeras på fastighetskontoret.

Förenings- / fritids- / fest- / övernattningslokal

Förenings-/fritids-/festlokalen: Vardagar och söndagar är sluttiden kl. 23.00 i lokalen. Fredagar och lördagar har tiden (efter ett tidigare stämmobeslut) bestämts att utökas till kl 01.00.

OBS!!!! Sänkt volym gäller efter kl. 23.00.

Övernattningslokalen: Längsta sammanhängande tid för hyrning av övernattningslokalen är nu hela 14 dagar.

Rökning är inte tillåten i lokalerna, och sällskapsdjur får inte vistas där.

Bokning sker via fastighetskontoret för båda lokalerna. Nyckeln kvitteras ut mot deposition på 500 kr. Depositionen återfås efter godkänd besiktning av lokalen. Hyreskostnaden debiteras på kommande månadsavi.

Vi får ofta förfrågningar från personer som inte bor i brf Ganbo och som vill hyra våra lokaler, men den hyrs bara ut till medlemmar/boende.

Städning i trappor och tvättstugor

Föreningen har avtal med KIA Kvalitetsstäd AB. Städning i trapphusen sker 1 gång/vecka under sommartid. Vintertid städas det 2 gånger/vecka, den ena av gångerna städas hela trapphuset, den andra gången städas entréplan samt ½ trappa upp och ½ trappa ner. Styrelsen vill påminna om att det finns ett skrapgaller på trappstenen utanför entrédörren, samt en matta innanför dörren. Om rätt användas minskas nedsmutsningen av trapphusen betydligt och det ser trevligare ut i trapphusen.

En utökning av antalet städdagar i tvättstugorna har införts. Där städas numera 3 gånger per vecka. Detta eftersom det i tvättstugorna har slarvats med städningen efter avslutade tvättpass. Alla som använder tvättstugor och torkrum skall se till att göra rent efter sig.

Tvättstugorna

Största delen av de fel som uppstår i tvättstugornas utrustning beror på felaktigt handhavande. En ofta förekommande anledning till fel i tvättmaskinerna är spik/skruvar i fickorna eller att bygel-BH tvättas utan tvättpåse. Byglarna/spikarna/skruvarna lossnar och går ner genom hålen i trumman, vilket gör att maskinen havererar.

Att byta trumma är dyrt, det kostar onödiga 4 - 10.000 kr och det händer tyvärr för ofta.

Ett nytt stort, effektivt torkskåp har installerats i tvättstugan i 46an.

En stor grovtvättmaskin finns i 42ans spontantvättstuga, samt 1 stort, effektivt torkskåp förutom 2 vanliga tvättmaskiner, 2 torktumlare samt en mangel. I 4ans spontantvätt finns 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare samt en mangel.

Spontantvättstugorna är till för akuta tvättbehov, inte för hela vecko-/månadstvätten.

Endast 1 tvättmaskin åt gången får användas. Styrelsen överväger att införa taggstyrning för alla spontantvättmaskinerna eftersom de "missbrukas". Man tvättar allt samtidigt i spontantvättstugan istället för att de boende/medlemmarna bokar pass i de bokningsbara tvättstugorna.

Element / kallt i lägenheten

Om man tycker det är kallt i lägenheten och man vill mäta temperaturen skall den mätas mitt i rummet, 1 m upp från golvet. Se till att inte elementen är avstängda, ha inga tunga möbler eller gardiner framför fönstren, kontrollera tätningslister i fönstren.

Värmen styrs via utomhusgivare och den faktiska utetemperaturen. Systemet startar vid 17° ute.

Energideklaration

Den senaste energideklarationen är uppsatt på anslagstavlor i trapphusen.

OVK-besiktning

OVK-besiktningen genomfördes i mars 2023. Resultatet av den var att lägenheterna i 6A-C och 8A-B är godkända. Lägenheterna i 42/44/46 och i 4an är inte godkända. En ombesiktning kommer att ske. De lägenheter som inte är godkända har fått brev om detta och måste inför återbesöket åtgärda det problem som angetts av sotarna. Att inte åtgärda leder till att föreningen kan åläggas att betala vite, något som varken boende eller styrelse vill.

Styrelsen kontrollerar statusen för OVK i samband med tillsynen vid lägenhetsöverlåtelse.

Radon

Enligt den tidigare företagna radonmätningen föreligger det inga problem med förhöjda värden i brf Ganbo.

Balkonger / rullgardiner

Enligt uppdrag från tidigare årsstämma tog styrelsen fram prover från olika persiennleverantörer. Proverna finns fortfarande till påseende på fastighetskontoret, men intresset har varit obefintligt, varför styrelsen inte förhört sig om vilka priser som gäller idag.

Ohyra

Vi ber våra boende/medlemmar: Mata inte fåglarna (och därmed råttorna) på gården.

Om våra medlemmar/boende upptäcker skadedjur/ohyra är det till Anticimex man skall ringa, telefon 0752 - 45 10 00.

Passage- och bokningssystemet

Passage: Utbytet av samliga boendes samtliga taggar är fortsatt pågående. Det sker trapphus för trapphus. Information sätts upp i entrén när det är dags. För en ökad säkerhet är det även framöver så att vid en lägenhetsöverlåtelse spärras de befintliga taggarna och köparen kvitterar ut nya på fastighetskontoret.

Styrelsen påminner om att taggen de facto är en nyckel. Vid förlust av en tagg skall kontakt snarast tas med fastighetskontoret och taggen skall spärras. Icke-fungerande taggar byts ut utan kostnad mot att de lämnas in till fastighetskontoret. Utan retur av den defekta taggen debiteras man för ersättningstaggen. En extra tagg debiteras med 100 kr.

Porttelefon: Vi har porttelefoner för att vi enkelt kunna öppna för våra besökare.

Viktigt är att inte öppna för någon utan att först veta vem det är som man släpper in.

Styrelsen hoppas att våra boende/medlemmar tänker på att aldrig ställa upp entré- eller källardörrar och låta dem stå uppställda utan tillsyn. Vi har passagesystemet för allas vår säkerhet och om dörrarna lämnas öppna är säkerheten bortblåst.

Bokning av tvättpass: Görs med tagg via displayen i respektive tvättstuga, eller via internet på brf Ganbos hemsida. Lösen som krävs för att boka via internet erhålles från fastighetskontoret.

TV / Bredband

Föreningen har hittills haft avtal med Tele2 om ett basutbud för kabel-TV. Kostnaden har varit inkluderad i månadsavgiften. Under hösten kommer ett byte av kabel-TV-leverantör att ske, till ett avtal som är fördelaktigare för föreningen.

Det avtal som föreningen har med Ownit om obligatorisk gemensam bredbandsanslutning innebär för närvarande en månadskostnad på 56 kr, vilket anges på månadsavin. Denna avgift kommer att höjas med en liten summa framöver. Hastigheten är 1000 Mb/s i båda riktningarna om du har rätt utrustning.

Container

Container kommer att finnas på plats i brf Ganbo enligt det schema som kommer att finnas på anslagstavlan i varje trapphus. Container kommer även framöver att finnas både vid Branteviksgatan 8 och vid Ö Farmvägen 42. Vår förhoppning är att medlemmar/boende använder sig av möjligheten att göra sig av med sina grovsopor via containern och inte gör sig av med sina grovsopor via miljöhus och källargångar.

Fåglar på taken / äggplockning

Ägg och bo plockas regelbundet och har rensats bort på samtliga tak i ett försök att slippa ifrån de skrånande måsarna. Vi har inte lyckats helt att slippa dem eftersom grannföreningarna inte plockar rent på sina tak.

Tyvärr har vi inte hittat någon effektiv metod att få duvorna att inte sitta på taket vid hörnet av 44B/46A, vilket leder till att vi med jämna mellanrum måste tvätta taket och rensa hängrännor och stuprör där.

Rensning av hängrännor och stuprör kommer att göras vid hörnet 44B/46A pga stopp i rännor och stuprör efter nedfallna fågelbon och nedsmutsning från fåglar. Även taktvätt kommer att göras på samma takavsnitt.

Läckage i källare

Vid 42B och 4E visade det sig vara otätt vilket gjorde att det läckte in vatten i källarförråd. Detta kommer att åtgärdas genom tätning under marknivån. Eventuellt otäta fogar från grunden och uppåt kommer att åtgärdas i samband med den kommande fasad-/fönsterrenoveringen.

Underminering av mark

Ny underminering av marken vid 42ans tvättstugeingång (gårdssidan) skall åtgärdas.

Belysning

Utomhus: Samtliga kupor i ytterbelysningens stolpar byttes ut och ersatts med nya exakt likadana kupor, och kvicksilverlamporna ersattes med LED-lampor. Belysningen på våra gårdar är numera väldigt mycket bättre. Övriga ytterbelysningar kommer att bytas i samband med den kommande renoveringen av våra fasader/fönster. Avser fasadbelysningar, lampor vid entréerna samt vid alla cykelställen.

Inomhus: Belysningen i tvättstuga 46an kommer att bytas ut helt och hållet inom kort. När IMD startar kommer även all trapphusbelysning och källarbelysning att bytas ut.

Trädgårdsmöbler

Våra flyttbara trädgårdsmöbler är populära och får då och då ben och ger sig av ut på Gröningen och behöver hämtas hem av vaktmästarna.

Klottersanering

Klottersanering beställs så snart det upptäcks, vilket är mest i portalerna och på miljöhuset vid 42an. Styrelsens erfarenhet säger att "klotter föder mer klotter".

Cykelrensning

Åtskilliga cyklar hade tagits omhand och var tvungna att förvaras under viss tid innan bortforsling fick ske. En entreprenör har numera hämtat alla omhändertagna cyklar. En ny och välbehövlig cykelrensning kommer att genomföras framöver. Vi uppmanar våra medlemmar/boende att de själva ser till att deras cyklar inte ser övergivna och skrotfärdiga ut.

Boulebana

Föreningens boulebana belägen vid 8an används då och då, mest av boende i vår grannförening. Styrelsen hoppas att den kommer att användas flitigt även av Ganbos egna boende/medlemmar.

Grillplatserna / lekplatsen

Grillplatserna och lekplatsen är populära, ofta inte bara bland Ganbos medlemmar/boende.

Lekplatsen: Styrelsen kommer att anlita en besiktningsman för lekplatsen inför vårsäsongen.

Grillplatserna: Man får använda sin egen grill, men den måste tas omhand av respektive ägare. I annat fall forslas grillen bort av vaktmästaren. Efter grillfest skall samtliga matrester och sopor tas omhand och slängas i miljöhusen. Viktigt är då att grillkolen inte fortfarande glöder/är varma när de kastas.

Trädgård / växter / julgran

Föreningen har avtal med Sydsverige Entreprenad AB gällande trädgårdsskötseln. De blir inte så glada när våra boende/medlemmar på eget initiativ och efter eget tycke/kunnande ägnar sig åt våra trädgårdars skötsel.

Växterna i urnorna vid entréerna byts ut vid behov och efter säsong. En del murgröneplantor vid 42C/D har tyvärr inte klarat sig och kommer att ersättas.

I samband med den kommande fasad-/fönsterrenoveringen kommer det mesta av befintliga rabatter intill våra husväggar att röjas bort och senare ersättas av annan grönska.

Julgranar kommer även 2023 att finnas på plats på båda gårdarna inför 1a advent, och då klädda med de extra ljusslingorna som beställdes förra året.

Juridik

Föreningen har haft kostnader för en del juridiska ärenden under verksamhetsåret, bl a behövdes expertis för avtalet gällande parkeringsplatserna på Branteviksgatan 8. Även överklagandet av bygglov till Länsstyrelsen och senare även till Mark- och Miljödomstolen gjorde att det tillkom kostnader för juridisk sakkunskap.

Besiktning

Fastighetsbesiktning har utförts av certifierad besiktningsman.

Störningar

Om medlemmar/boende upplever störningar skall **störningsjouren tillkallas av den som störs**. Styrelsen får därefter en rapport om incidenten, och har då en oberoende källa att åberopa om några ytterligare åtgärder behöver vidtagas. Den som är utsatt för störning kan lämpligen föra en störningslista som underlag för sitt/sina klagomål.

Anonyma störningsanmälningar beaktas inte.

Andrahandsuthyrning

Om man behöver hyra ut sin lägenhet under en tid ansöker man hos styrelsen om detta. Man fyller i en ansökan och anger skälet/en för varför man måste hyra ut, under vilken tid, samt hyresgästens uppgifter. Styrelsen beviljar eller avslår sedan ansökan. Har man godtagbart skäl brukar det inte vara något problem att få sin ansökan beviljad. Att hyra ut sin lägenhet utan att ha styrelsens godkännande är en handling som kan leda till avhysning. Även om man låter någon i familjen/slakten bo i lägenheten, utan att de betalar hyra, räknas det som en andrahandsuthyrning och skall ansökas om. Airb´nb-uthyrning godkännes inte.

Väsentliga avtal

Förvaltning:

HSB Malmö – om ekonomisk förvaltning.

Fasad-/fönsterrenovering:

HSB Malmö om att Mats Larsson, Projab AB, skall vara projektledare

för

Fastighets-/trädgårdsentreprenör samt snöröjning:

fasad-/fönsterrenovering.
Sydsverige Entreprenad AB om fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Fastighetsförsäkring samt bostadsrättstilläggförsäkring:

Willys/Länsförsäkringar.

Vatten och avlopp:

VA Syd.

El och fjärrvärme:

EON.

Digitaliserad kabel-tv:

För närvarande Tele2/ComHem.
(kommer att ändras under hösten)

Bredband:

Ownit

Skalskydd samt porttelefoner:

SydAntenn Tele AB.

Bokningssystem tvättstugor:

AB Byggbeslag.

Klottersanering och sopkärlstvätt:

Klottrets fiende No 1.

Service av brandskydd:

fsb Sverige AB.

Brandsläckare:

Örestads Brandtjänst AB.

Parkeringsärende:

Aimo Park.

Besiktning av hcp-hiss:

SLP Besiktning.

Entrémattor:

Herr Björkmans Entrémattor

Sophämtning:

VA Syd och Prezero Recycling AB

Fastighets- och störningsjour:

Securitas / HSB Malmö

Gemensam el

Införandet av gemensam el är planerat att påbörjas under våren 2024.

Underhållsplanen

Underhållsplanen följs och uppdateras årligen tillsammans med HSB Malmö.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 793 kr per bostadslägenhetsyta. Den för året 2023/2024 upprättade budgeten har visat ett höjningsbehov av årsavgiften, varvid styrelsen beslutat att höja med 3% fr o m 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 480 518 kr. Under året har föreningen amorterat 1 176 860 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Styrelsens intention är att ha kontanter i kassan för att ha utrymme att finansiera vårt framtida behov av underhåll.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Tomträttsavgäld

Föreningens tomträttsavgäld gäller t o m 2025-06-30 och uppgår f n till 812.672 kr/år. Brf Ganbo har fått besked från Malmö kommun om att tomträttsavgälden fr o m 2025-07-01 kommer att uppgå till 1.233.520 kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Risk finns att bygglovsprocessen kan dra ut på tiden.

Övrigt

Styrelsens utbildning och tillgänglighet

Kompetens

Att delta i kurser genom HSB Malmö och att delta i seminarier och olika mässor, är ett bra sätt att öka kompetensen hos styrelseledamöterna. Det ger nya infallsvinklar och ger även möjligheter till givande kontakter med representanter för andra bostadsrättsföreningar samt entreprenörer.

Öppettider och kontaktuppgifter

Vårt fastighetskontor har tidigare varit bland de som har varit mest tillgängliga, med öppet för både besök, telefon och mail under samtliga vicevärdens tjänstgöringstimmar. Öppettider för personliga besök har ändrats till att vara onsdagar var 14e dag (jämnta veckor) kl 16 - 19. Röda dagar har kontoret stängt.

Det finns telefonsvarare på kontorets telefon 040 - 620 05 25. E-postadress: ganbo@ownit.nu

Felanmälan skall göras vardagar kl 08 - 16 till Sydsverige Entreprenad, 040-630 62 50 val 1. Felanmälan / störningsanmälan jourtid kl 16 - 08, samt sön- och helgdagar skall göras till HSB Malmö/Securitas på telefon 0104 - 42 30 00, val 1.

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

Styrelsens slutord

Brf Ganbo har god ekonomi och bra framtidsutsikter. Det har, marknaden till trots, sålts en del lägenheter i föreningen, vilket visar att det finns ett intresse för vår förening och för området. Det är ju ett öppet och grönskande område, så det är kanske inte så konstigt. Att vi har ett stort, fint kommunalt grönområde i direkt anslutning till våra egna stora grönytor gör ju inte saken sämre. Dessutom är det ett ganska centralt läge, och det är endast en kort cykeltur på bra cykelvägar till Öresund, Ribersborg och Limhamnsvärdet. Skola och förskola finns precis intill. Förutom vår egen lekplats finns en kommunal sådan på Gröningen. Lite längre bort ligger en multiarena. Täta bussturer på linjerna 5 och 9 underlättar våra kommunikationer med centrum, som bara är en kort bussresa bort. Även närheten till de stora utfartslederna i alla riktningar samt Rosengårds tågstation precis inpå knutarna är en stor tillgång för alla pendlare.

Det gångna verksamhetsåret har varit speciellt, med tanke på den efterdyningarna av den pandemi som fortfarande satt sina spår, och som ledsamt nog spås vara på väg igen. Det för oss så tråkiga väntandet på att få sätta i gång med den behövliga fasad-/fönsterreoveringen gör att planeringen "gått lite i stå".

Dock har planerna på den IMD som vi tänkt genomföra kommit långt och kan, om allt går som det är tänkt, sättas i verket under våren 2024.

Nu blickar vi hoppfullt framåt. Vi tar med glad tillförsikt itu med de kommande stora arbetsuppgifter som väntar.

Styrelsen tackar alla medlemmar och boende för året som gått. Vi ser fram mot det kommande året med entusiasm. Vi är övertygade om att vi, om vi samarbetar och hjälper varandra att ta hand om brf Ganbo, även framöver kan bo i en trygg, trevlig och trivsamt förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	11 994	11 961	12 003	11 745	11 413
Rörelsens kostnader	-9 536	-9 819	-9 534	-9 572	-8 546
Finansiella poster, netto	-370	-369	-357	-387	-426
Årets resultat	2 089	1 773	2 112	1 786	2 441
Likvida medel & fin placeringar	17 243	15 178	12 825	12 288	10 741
Skulder till kreditinstitut	29 481	30 657	31 834	34 700	36 416
Fond för yttre underhåll	15 028	15 104	15 406	15 433	16 051
Balansomslutning	65 831	65 094	64 076	64 786	64 676
Fastigheters taxeringsvärde	193 703	193 703	181 457	181 457	181 457
Soliditet (%)	53	45	48	44	42
Räntekostnad kr/kvm	26	26	26	27	30
Låneskuld kr/kvm	1 997	2 076	2 157	2 351	2 467
Avgift kr/kvm	793	793	779	779	755

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	358 700	0	15 103 832	15 312 051	1 772 548	32 547 131
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-521 556	521 556		0
Avsättning år 2022/23 yttre fond			446 000	-446 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 772 548	-1 772 548	0
öresutjämning				-1		-1
Årets resultat					2 088 529	2 088 529
Belopp vid årets utgång	358 700	0	15 028 276	17 160 154	2 088 529	34 635 659

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 160 154
årets vinst	2 088 529
	19 248 683

disponeras så att i ny räkning överföres	19 248 683
	19 248 683

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 720 334	11 718 790
Övriga intäkter	3	273 666	241 786
		11 994 000	11 960 576
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-273 893	-602 972
Planerat underhåll	5	-521 556	-822 749
Fastighetsavgift/skatt		-388 754	-371 709
Driftskostnader	6	-5 845 214	-5 496 011
Övriga kostnader	7	-521 038	-543 436
Personalkostnader	8, 9	-519 090	-515 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 466 340	-1 466 341
		-9 535 885	-9 819 139
Rörelseresultat		2 458 115	2 141 437
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 696	13 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 282	-382 757
		-369 586	-368 890
Årets resultat		2 088 529	1 772 548

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	47 655 467	49 121 805
Pågående nyanläggningar	11	494 078	338 163
		48 149 545	49 459 968
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		48 151 045	49 461 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 779	24 958
Avräkningskonto HSB Malmö		17 242 637	15 176 968
Övriga fordringar	13	33 884	37 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	398 854	392 140
		17 679 154	15 631 770
<i>Kassa och bank</i>		591	1 191
Summa omsättningstillgångar		17 679 745	15 632 961
SUMMA TILLGÅNGAR		65 830 790	65 094 429

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		358 700	358 700
Fond för yttre underhåll	15	15 028 276	15 103 832
		15 386 976	15 462 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 160 154	15 312 051
Årets resultat		2 088 529	1 772 548
		19 248 683	17 084 599
Summa eget kapital		34 635 659	32 547 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 507 016	29 480 518
Summa långfristiga skulder		20 507 016	29 480 518
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 973 502	1 176 860
Leverantörsskulder		138 515	231 848
Aktuella skatteskulder		53 666	36 738
Övriga skulder	19	8 939	14 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 513 493	1 607 087
Summa kortfristiga skulder		10 688 115	3 066 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 830 790	65 094 429

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 088 529	1 772 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 466 340	1 466 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 554 869	3 238 889
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		18 285	54 294
Förändring av kortfristiga skulder		-175 307	422 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 397 847	3 715 477
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-155 915	-185 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-155 915	-185 588
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 176 860	-1 176 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 176 860	-1 176 719
Årets kassaflöde		2 065 072	2 353 170
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 178 167	12 824 997
Likvida medel vid årets slut		17 243 239	15 178 167

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 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 plan enligt 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.

Lånfristiga 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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	11 502 864	11 502 870
Årsavgifter lokaler	140 820	140 820
Hysesintäkter garage och p-platser	76 650	75 100
	11 720 334	11 718 790

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter	273 666	241 786
	273 666	241 786

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	0	942
Reparationer av gemensamma utrymmen	24 741	75 724
Löpande underhåll tvättutrustning	26 509	27 080
Reparationer av installationer	7 189	88 087
Löpande underhåll Va/sanitet	0	15 724
Reparationer, Värme	10 816	27 623
Reparationer el/tele	35 013	72 392
Reparationer av byggnader utvändigt	0	96 724
Reparation av markytor	68 671	73 020
Reparationer, TV/antennutrustning	45 557	16 492
Skadegörelse	55 397	0
Reparation, övrigt	0	109 164
	273 893	602 972

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	62 306	0
Planerat UH av markytor	0	630 749
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	119 500
Planerat UH av p-platser	0	72 500
Planerat UH Ventilation	320 500	0
Planerat UH el/tele	138 750	0
	521 556	822 749

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 092 309	1 021 025
El	397 229	357 641
Uppvärmning	1 918 126	1 790 997
Vatten	716 418	620 359
Sophämtning	426 474	406 780
Tomträttsavgälder	812 672	812 726
Övrigt	481 985	486 481
Öresutjämning	1	2
	5 845 214	5 496 011

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	238 726	223 644
Revisionsarvoden	22 974	22 358
Övriga externa kostnader	259 338	297 434
	521 038	543 436

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	188 175	182 650
Revisionsarvode	15 000	15 000
Andra ersättningar	9 000	9 000
Löner anställda	230 288	234 945
	442 463	441 595
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	76 627	74 326
	76 627	74 326
öresutjämning		0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	519 090	515 921

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	84 202 819	84 202 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 202 819	84 202 819
Ingående avskrivningar	-35 081 014	-33 614 673
Årets avskrivningar	-1 466 340	-1 466 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 547 354	-35 081 014
Utgående redovisat värde	47 655 465	49 121 805
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 2024 och kostnad ca 32 mkr.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	338 163	152 575
Inköp	155 915	185 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 078	338 163
Utgående redovisat värde	494 078	338 163

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	1 500	500
Andel Fonus		1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	33 884	33 477
Övriga fordringar	0	4 227
	33 884	37 704

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader	10 886	9 383
Övr förutb kostn, uppl int	387 968	382 757
	398 854	392 140

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	15 103 832	15 405 581
Avsättning	446 000	521 000
Ianspråktagande	-521 556	-822 749
	15 028 276	15 103 832

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
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 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Nordea Hypotek	0,86	2026-06-17	2 472 102	2 472 102
Nordea Hypotek	1,02	2024-12-18	4 485 639	4 735 639
SEB	1,09	2024-03-28	2 479 350	2 564 350
SEB	1,09	2024-03-28	2 479 350	2 564 350
Stadshypotek	1,45	2031-03-30	5 296 200	5 529 000
Swedbank	1,22	2030-11-25	3 908 435	4 084 095
Swedbank	1,15	2030-01-24	5 236 500	5 469 900
SEB	2,29	2024-04-28	3 122 942	3 237 942
			29 480 518	30 657 378

Not 18 Skulder till kreditinstitut

8 973 502 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 armoreringen under året för den totala skulden är 1 176 860 kr

Beräknad skuld om 5 år 23 596 218 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 973 502	1 176 860
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	20 507 016	29 480 518
	29 480 518	30 657 378

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	6 037	8 869
Lagstadgade sociala avgifter	1 762	4 478
Påminnelser/överlåtelse till HSB	1 140	900
	8 939	14 247

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	47 319	49 120
Övriga upplupna kostnader	515 343	587 851
Förutbetalda hyror och avgifter	950 831	970 117
Öresutjämning		-1
	1 513 493	1 607 087

HSB Brf Ganbo i Malmö
Org.nr 746000-5650

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

Malmö 2024-01-22

Amir Bosnjakovic

Ann-Kristin Andersson

Claes Håkan Broden

Burak Alparslan

Otto Malmkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-26

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 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 01/09/2022-31/08/2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2024-01-26

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

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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.