



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
GANBO  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Ganbo i Malmö

Org nr 746000-5650

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31, föreningens 65:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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
2	128
3	91
4	11
Totalt:	240
Lokaler, bostadsrätt	4
Parkeringsplatser	41
Total lägenhetsyta 14513 kvm	
Total lokalyta 248 kvm.	
Lägenheternas medelyta 60,5 kvm.	



### Medlemsinformation

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 282 medlemmar (280 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.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 februari 2020 på Quality Hotel View i Hyllie. Närvarande var 58 röstberättigade medlemmar, varav 12 fullmakter.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ann-Kristin Andersson	2019-09-01 - 2020-08-31
Ekonomiansvarig	Amir Bosnjakovic	2019-09-01 - 2020-08-31
Sekreterare	Ulla Andersen	2019-09-01 - 2020-05-31
	Håkan Brodén	2020-07-03 - 2020-08-31
Studieorganisatör	David Nilsson	2019-09-01 - 2020-02-25
	Burak Alparslan	2020-02-25 - 2020-08-31
Ledamot - utsedd av HSB	Preben Karlsson	2019-09-01 - 2020-02-25
	Lovisa Malmberg	2020-02-25 - 2020-08-31
Suppleanter	Anette Berggren	2019-09-01 - 2020-02-25
	Burak Alparslan	2019-09-01 - 2020-02-25
	Sadik Culum	2019-09-01 - 2020-08-31
	Lise Götz	2020-02-25 - 2020-08-31
	Norka Cruz Serrano	2020-02-25 - 2020-08-31

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Kristin Andersson och Amir Bosnjakovic samt suppleanterna Sadik Culum, Lise Götz och Norka Cruz Serrano. Styrelsen har under året hållit 14 styrelsemöten, 1 budgetmöte.

### Firmatecknare två i förening

Ann-Kristin Andersson, Amir Bosnjakovic, Håkan Brodén.

### Revisorer

Mikael Nilsson	2019-09-01 - 2020-08-31
Dennis Åström	2019-09-01 - 2020-02-25
Henrik Queckfeldt	2020-02-25 - 2020-08-31

samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Sammanställande	Michaela Brahce
Ledamöter	Patrik Strand
	Ingela Dahlberg 



### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fullmäktige Amir Bosnjakovic  
Ersättare Ann-Kristin Andersson

### Vicevärd

Ann-Kristin Andersson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Vi har påbörjat uppdatering av vår maskinpark genom att byta ut gammal och sliten tvätt- och torkutrustning och ersätta med ny. Arbetet kommer att fortsätta även under nästa år.

Lagt nya utblåsrör från torktumlarna i spontantvättstugan 42an

Ny tvättmaskin i tvättstuga 42:1

Ny torktumlare i tvättstuga 42:1

2 nya tvättmaskiner i tvättstuga 42:3

Ny tvättmaskin i tvättstuga 4:3

Ny torktumlare i tvättstuga 4:3

Sanerat, kaklat och satt nya torklinor i torkrum 4:3

Lagt golvskada och bytt golvlucka i tvättstuga 46an

Det senaste året har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärdat underminering av marken vid portalen 42/44

Gjutit fundament i portalen 42/44

Dränerat och lagt nya rör från stuprör till brunn vid 42ans gavel Östra Farmvägen

Asfalterat vid portalen 42/44 efter avslutade grävarbeten

Asfalterat för att laga skador efter lift

Gjutit ny trappa vid nedgången till trädgården vid 42/44

Satt nya grindar i portalerna 44/46 och 4/6

Renoverat källartrappan lokal 242

Rivit ut mattan i gymet

Rensat hängrännor i föreningen

Rensat taket vid portalen 44/46

Plockat ägg och fågelbo på samtliga tak

Hundsökt och sanerat för ohyra

Inköp av pallställ till traktorgaraget

Inköp av kopiator till fastighetskontoret

Inköp av diskmaskin till fastighetskontoret *AL*



Inköp av skåp för arkiveringsändamål  
Renoverat våra 5 flyttbara trädgårdsbänkar  
Bytt ut den mindre tvättmaskinen i spontantvättstugan i 4an mot en större.  
Lagat golvskada och golvlucka i tvättstuga i 46an  
Lagat sprickor i trappstenar i några entréer.

#### Undermineringen av marken vid portalen 42/44

Vid åtgärdande av en fuktskadad vägg i portalen 42/44 samt i spontantvättstugan i 42an upptäcktes underminering av marken vid portalen 42/44. I samband med grävning för att åtgärda fuktskadan drogs rör från stupröret till kommunens brunn samt gjorde tilläggs-gjutningar i stommen. Dessutom lades nya utblåsrör för torktumlare och torkskåp i spontantvättstugan 42an. Avslutningsvis gjöts en ny trappa ner till trädgården och ytorna asfalterades. Därtill asfalterade man tidigare uppkomna liftskador.

#### Tvättstugorna - åtgärdat

I tvättstugan i 46an har vi lagat den fula skadan runt golvbrunnen och bytt ut golvluckan. Vi har uppdaterat tvättutrustningen även i andra tvättstugor. I tvättstuga 4:3 har vi installerat en ny tvättmaskin. I tvättstuga 42:1 har vi installerat en ny tvättmaskin och en ny torktumlare. I tvättstuga 42:3 har vi installerat 2 nya tvättmaskiner. I spontantvättstugan i 4an har vi bytt ut den mindre tvättmaskinen mot en större.

#### Torkrummen - åtgärdat

Torkrum 4:3 har sanerats, kaklats och försetts med nya torklinor. Linorna har försetts med en annan sorts distanser som är bättre lämpade än de tidigare. Det har varit en del diskussioner om höjden på torklinorna, men de är satta på vad som anses vara "normalhöjd". I samband med renoveringen togs hygrotorken och fläktarna ner och rengjordes.

#### Ohyra / sanering

Anticimex har varit och sökt med hund för att kartlägga var det fanns ohyra, och därefter har sanering gjorts i berörda lägenheter. Att vi valt att använda oss av hundsök är för att vi vill försäkra oss om att det saneras i rätt lägenheter. Det är oerhört viktigt att den som drabbas av ohyra omgående anmäler detta. Viktigt är det också att den som drabbats noggrant följer de anvisningar som saneringsfirman lämnar.


#### Hängrännor / äggplockning

Under året har vi rensat våra hängrännor, tvättat delar av vårt tak, samt plockat ägg och fågelbon.

#### Trapphus / målning

Travertinlagningen slutfördes.

#### Brandskydd

Vi har bytt ut våra brandsläckare. 



### Grindar

Grindarna har bytts ut och vi fick ett mer inbjudande utseende på våra portaler i 44/46 och 4/6.

### Källartrappor

Källartrappan till lokal 242 har lagats och även trappan emellan 46 A och B.

### Lübeckresa

2019-11-30 gjorde en del av våra medlemmar en trevlig resa till Lübeck, i samarbete med brf Godheten.

### Juridik

Föreningen har haft kostnader avseende juridiska insatser. Detta är delvis kopplat till ärenden som rör tvister mellan föreningen och en del av våra medlemmar.

### Källarbrand

2020-05-11 drabbades föreningen av en brand i källarutrymmet mellan 4B och 4C. Källarutrymmet med förråd för 26 st lägenheter blev förstört, liksom vårt hobbyrum/snickarbod. Länsförsäkringars handläggare för storbrand handlägger ärendet som fortfarande pågår. TV, bredband och skalskydd slogs ut. Föreningen tog in elektriker för att säkra utrymmet och tekniker för att få igång TV och bredband snabbast möjligt. TVn slogs ut, inte bara för brf Ganbo, utan även för grannföreningarna Godheten och Gunnebo, vilket gav vicevärden en minst sagt svettig förmiddag. Vicevärden informerade de drabbade fortlöpande, och lämnade all tänkbar information till de ansvariga för återställandet. Dessvärre har samordningen mellan försäkringsbolag, sanerings-/rivningsfirma och byggföretag avseende återställandet inte fungerat på ett för föreningen bra sätt, vilket har lett till att arbetet har dragit ut på tiden.

### Statusbesiktning

Utfördes av delar av styrelsen samt certifierade besiktningsmannen Mats Larsson, Projab. Vid besiktningen framkom att vi har ett behov av att undersöka status på dräneringen runt våra hus, renovera våra fasader, byta fönster samt uppdatera belysningen, både ute och inomhus. Dräneringen är ett mycket kostsamt projekt och styrelsen har slitits mellan att i första hand satsa på fasad-/fönsterrenoveringen eller dränering. Vi har nu kommit fram till att vi först skall fasad-/fönsterrenovera och ta dräneringen bit för bit. Vi har också varit i kontakt med VA Syd i frågan om översvämnings-skydd. Det kommer att vara en fortsatt kontakt och vi avser även att försöka få till stånd ett samarbete med våra grannföreningar i denna fråga.

### Underhållsplanen

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt underhållsplanen. *MC*



### Planerat underhåll

Byta ut den mindre torktummlaren mot en större i spontantvättstugan i 4an  
Sanera och kakla samt sätta nya torklinor i torkrum 4:1 och 4:2  
Invändig lagning av väggen i spontantvättstugan i 42an.  
Installera 2 nya tvättmaskiner i spontantvättstugan i 42an  
Installera 2 nya torktummlare i spontantvättstugan i 42an  
Installera en grovtvättmaskin i spontantvättstugan i 42an  
Installera ett större torkskåp i spontantvättstugan i 42an  
Installera tvättmaskin i städrummet i 44an  
Installera en ny hygrotork i ”torkrummet” i tvättstugan i 46an  
Koppla in torkskåpet rätt i tvättstugan i 46an  
Rensa ventilations- och utblåsrören i tvättstugan i 46an  
Genomföra 2-årsbesiktning av relinade stammar  
Spola och filma dräneringsrören Branteviksgatan 4/6 till Östra Farmvägen 46A (gaveln)  
Spola och filma utanför gymet  
Åtgärda brandskadan i källaren 4B/4C  
Se över det totala brandskyddet i föreningen  
Renovera fasaderna  
Byta fönster  
Dränera efterhand

### Övrigt som planerats

Genomföra cykelrensningen  
Musikunderhållning på våra gårdar

### Tvättstugorna – planerat

Ny hygrotork i det lilla ”torkrummet” i 46ans tvättstuga. Fläktsystemet skall göras vid.  
Ventilations- och utblåsrör skall rensas i tvättstugan. Ventilen i fönstret skall åtgärdas genom att göras större och det sedan tidigare felaktiga utblåset från torkskåpet skall göras om.  
Framöver avser vi att byta ut även den mindre torktummlaren i spontantvättstugan i 4an till en större torktummlare som är anpassad till tvättmaskinernas storlek.  
I spontantvättstugan i 42an kommer vi att installera 2 nya tvättmaskiner, 2 nya torktummlare samt en grovtvättmaskin och ett större torkskåp. Det kommer även att inhandlas ett antal nya tvättvagnar.

### Torkrummen - planerat

Vi avser att sanera, kakla och göra om torkrum 4:2 och 4:3 till samma standard som det ombyggda torkrummet 4:3.

Följande kostsamma planerade renoveringar skall så långt som möjligt finansieras med egna medel. *HL*





### Fönsterbyte och fasadrenovering

Vi förhandlar om avtal med HSB Malmö och Projab AB om projektledning. Den som skall vara projektledare är Projab AB, Mats Larsson. Han är igång med att förbereda förfrågningsunderlag inför anbudsförfarandet. Mats Larsson är också den som har kontakten med kommunen gällande bygglovsansökan. Han har i uppdrag att ta fram fönsterförslag till både lägenheter och källarutrymmen.

Styrelsen har valt att skynda långsamt och "samla i ladorna" eftersom vi vet att det innebär stora utgifter, och vi inte vill ta onödiga lån.

### Taksäkerhet

I samband med fasad- och fönsterrenoveringen kommer även nödvändiga åtgärder att vidtagas för att taksäkerheten skall bli godkänd.

### Relining / garantibesiktning

Reliningens garantibesiktning kommer att genomföras i september 2020. Den som väljer ut vilka av de relinate stammarna som skall filmas är vår besiktningsman Mats Larsson, Projab, som också kommer att granska filmerna. Filmningen kommer att utföras under 2 dagar och bekostas av Proline.

### Radonmätning

Radonmätning är avtalad och kommer att genomföras, dock har det pga den pandemi vi just nu har blivit förskjutningar i schemat. Den kommer att genomföras så snart det anlitate företaget har möjlighet att utföra den. Den måste dock utföras under den kalla årstiden, vilket kan innebära att den skjuts upp till nästa år.

### Staket /gräsmatta

Staketet vid gaveln vid 42A har inte satts upp. Vi har inte heller gjort vid gräsmattan. Detta beror på att vi inte vill sätta upp ett staket som vi ändå kommer att behöva ta bort igen när vi genomför vår fasad- och fönsterrenovering.

### Cykelrensning

Den planerade cykelrensningen kommer att genomföras, dock med en viss försening pga sjukdom.

### Musikunderhållning

Vi kommer att få besök av två musikanter som skall underhålla oss på våra två gårdar. Det är Gårdsturnéns Lars och Linda, som i ett samarbete med HSB Malmö kommer och spelar och sjunger för oss. Det är inte bara trevligt, det är dessutom gratis för föreningen.

### Ekonomi

Vi har god ekonomi och vi försöker att skapa en stor buffert för kommande renoveringar. //



### Tomträttsavgäld

Föreningens tomträttsavgäld gäller till 2025-07-01 och uppgår till 812.672kr per år.

### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 779 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna 2020-01-01.

Styrelsen anser att i dagsläget inte behöver höja avgiften. Vi har kontroll över våra kostnader.

### Lån / amorteringar

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 699 739 kr Under det gångna året har föreningen amorterat 1 716 012 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Sekreteraren Ulla Andersen avgick 2020-05-31.

### Avtal


Malmö stad	Tomträttsavgäld] till 2025-07-01
HSB Malmö	Förvaltningsavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring
EON	El och fjärrvärme
VA Syd	Vatten och avlopp
ComHem	Digitaliserat TV- utbud
Ownit	Bredband
SydAntenn Tele AB	Skalskydd samt porttelefoner
AB Byggbeslag	Bokningssystem tvättstugor
Sydsverige Entreprenad AB:	Fastighets- och trädgårdsskötsel
KIA Kvalitetstäd AB	Städning
Suez Recycling AB	Soptömning
Klottrets Fiende No 1	Klottersanering samt sopkärlstvätt
Herr Björkmans Entrémattor:	Entrémattor
Örestads Brandtjänst AB	Brandsläckare
FSB Sverige AB	Service av brandskydd
SLP Besiktning	Besiktning av hcp-hiss
Aimo Park (fd Q-Park)	Parkeringsärende

Beträffande avloppsproblem:

Spolpågarna AB

Enda tillåtna entreprenör – gäller även jourtid

### Styrelsens tillgänglighet

Styrelsen har normalt "öppet hus" onsdagar 18 – 19 och vi ser gärna att ni besöker oss. Ni är hjärtligt välkomna med idéer och förslag, och era eventuella problem, stora som små. Nu under pandemin har vi emellertid inte haft fastighetskontoret öppet för spontana besök. 



### Vicevärden

Normalt är det följande tider som gäller för vicevärden: måndagar och fredagar 08 - 11 samt onsdagar 16 -19. Lördagar, söndagar samt röda dagar är fastighetskontoret stängt. För närvarande är fastighetskontoret är stängt enligt de direktiv som gäller från HSB Malmö, och kommer att vara stängt för spontana besök tills nya direktiv kommer. Vicevärden går dock att nå per telefon, sms eller mail under ordinarie öppettider.

### Styrelsens utbildning

Styrelsens kompetens kan ökas genom att man deltar i HSB Malmös kurser. Även att delta i seminarier och att besöka mässor är kompetenshöjande. Pandemin har dock varit en käpp i hjulet för detta. Det är inte alla som har möjlighet att delta digitalt. Styrelsen ser fram emot att framöver kunna delta i kurser och andra aktiviteter och därigenom knyta kontakter och utbyta erfarenheter, dels med andra bostadsrättsföreningars förtroendevalda, dels med entreprenörer.

### Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka medlemmar/boende för det år som gått. Det har varit ett märkligt år, och det mesta har inte alls blivit som det var tänkt. Våra planer har till en del grusats helt, annat har fördröjts. Den brand som inträffade under senvåren ställde till det rejält, och styrelsen förstår att det har varit påfrestande för de boende som drabbades.

Trots pandemin har det sålts lägenheter i samma utsträckning som förut. Vår förening verkar vara populär att bosätta sig i. Det gläder oss, och vi tror att det beror på att vi har ett så fantastiskt läge. Vi har ju nära till det mesta. Vi har mycket bra kommunikationer både med buss och tåg, särskilt nu när vi har en tågstation in på knutarna. Även med bil kommer man snabbt in till city eller ut ur Malmö. Man kan gå eller cykla till det mesta och vi har härliga grönområden alldeles utanför våra fönster.

Vi har ett arbetsamt år framför oss, men vi ser fram emot det nya verksamhetsåret och att göra vår förening och vår fastighet till någonting vi kan fortsätta att vara stolta över.

Vi tror att vi gemensamt kan klara de framtida utmaningarna och få en förening som fortsatt är trevlig, och förhoppningsvis trygg att bo i. Det är ju faktiskt vi som bor här som gör föreningen till det den är.

**Tack alla medlemmar och boende. Tack för året som gått.**

*K*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	11 745	11 413	11 293	10 977	10 987
Rörelsens kostnader	-9 572	-8 546	-9 097	-7 457	-8 593
Finansiella poster, netto	-387	-426	-442	-455	-550
Årets resultat	1 786	2 441	2 754	3 065	1 844
Likvida medel & fin placeringar	12 288	10 741	8 456	5 668	9 800
Skulder till kreditinstitut	34 700	36 416	38 199	27 252	28 231
Fond för yttre underhåll	15 433	16 051	15 487	15 399	14 696
Balansomslutning	64 786	64 676	63 962	52 505	49 337
Fastigheters taxeringsvärde	118 457	181 457	129 384	129 384	129 384
Soliditet (%)	44	42	38	43	40
Räntekostnad kr/kvm	27	30	31	32	40
Låneskuld kr/kvm	2 351	2 467	2 588	1 846	1 913
Avgift kr/kvm	779	755	745	736	720

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	358 700	0	16 051 182	8 026 136	2 440 921	<b>26 876 939</b>
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond	0		-1 024 764	1 024 764		<b>0</b>
Avsättning år 2019/20 yttre fond	0		407 000	-407 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				2 440 921	-2 440 921	<b>0</b>
Utdelning					0	<b>0</b>
Årets resultat					1 785 825	<b>1 785 825</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>358 700</b>	<b>0</b>	<b>15 433 418</b>	<b>11 084 821</b>	<b>1 785 825</b>	<b>28 662 764</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 084 822
årets vinst	1 785 825
	<b>12 870 647</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

12 870 647  
**12 870 647** *K*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 511 120	11 164 962
Övriga intäkter	3	233 971	248 206
		<b>11 745 091</b>	<b>11 413 168</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-561 743	-360 043
Planerat underhåll	5	-1 024 764	-167 702
Fastighetsavgift/skatt		-347 530	-335 050
Driftskostnader	6	-5 061 514	-5 013 366
Övriga kostnader	7	-648 924	-723 064
Personalkostnader	8, 9	-461 299	-480 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 466 341	-1 466 341
		<b>-9 572 115</b>	<b>-8 546 108</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 172 976</b>	<b>2 867 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 472	13 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 624	-439 689
		<b>-387 152</b>	<b>-426 140</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 785 825</b>	<b>2 440 921</b> //

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	52 054 487	53 520 828
		<b>52 054 487</b>	<b>53 520 828</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 492	700
		<b>1 492</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 055 979</b>	<b>53 521 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		33 090	41 036
Avräkningskonto HSB Malmö		12 285 081	10 738 910
Övriga fordringar	12	21 346	3 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	387 699	369 224
		<b>12 727 216</b>	<b>11 152 320</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 560	1 660
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 729 776</b>	<b>11 153 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 785 755</b>	<b>64 675 508</b> <i>K</i>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		358 700	358 700
Fond för yttre underhåll	14	15 433 418	16 051 182
		<b>15 792 118</b>	<b>16 409 882</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		11 084 822	8 026 137
Årets resultat		1 785 825	2 440 921
		<b>12 870 647</b>	<b>10 467 058</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 662 765</b>	<b>26 876 940</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	13 637 140	23 995 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 637 140</b>	<b>23 995 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	21 062 599	12 420 351
Leverantörsskulder		95 243	75 639
Aktuella skatteskulder		20 104	12 948
Övriga skulder	18	7 861	7 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 300 043	1 286 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 485 850</b>	<b>13 803 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 785 755</b>	<b>64 675 508</b> <i>ℳ</i>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 785 825	2 440 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 466 341	1 466 341
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 252 166</b>	<b>3 907 262</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 725	103 796
Förändring av kortfristiga skulder		40 434	55 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 263 875</b>	<b>4 066 924</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-1 716 012	-1 782 811
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 716 012</b>	<b>-1 782 811</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 547 863</b>	<b>2 284 113</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 740 570	8 456 457
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 288 433</b>	<b>10 740 570</b> <i>AL</i>



## 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 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 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.

#### 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) *M*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	11 299 036	10 954 500
Årsavgifter lokaler	138 584	134 112
Hysesintäkter garage och p-platser	73 500	76 350
	<b>11 511 120</b>	<b>11 164 962</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	161 672	161 280
Avgift andrahandsupplåtelse	14 100	20 574
Övriga intäkter	58 199	66 352
Öresutjämning	0	1
	<b>233 971</b>	<b>248 207</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	48 455	130 733
Material i löpande underhåll	43 116	54 928
Löpande underhåll av bostäder	861	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 019	0
Löpande underhåll tvättutrustning	10 685	68 840
Löpande underhåll av installationer	161 740	23 422
Löpande underhåll Va/sanitet	25 714	8 653
Löpande underhåll värme	2 325	4 466
Löpande underhåll ventilation	1 625	0
Löpande underhåll el	24 648	9 617
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	27 079
Löpande underhåll av markytor	91 796	26 205
Försäkringsskador	105 714	2 375
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 636	3 725
Skadegörelse	14 409	0
	<b>561 743</b>	<b>360 043</b> <i>KL</i>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	288 535	80 202
Periodiskt underhåll värme	0	87 500
Periodiskt underhåll markytor	736 229	0
	<b>1 024 764</b>	<b>167 702</b>

### Not 6 Driftskostnader

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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	909 165	924 207
El	307 616	311 144
Uppvärmning	1 700 492	1 731 920
Vatten	571 226	517 842
Sophämtning	297 990	276 227
Tomträttsavgälder	812 672	812 672
Övrigt	462 352	439 354
	<b>5 061 513</b>	<b>5 013 366</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	220 070	255 017
Revisionsarvoden	19 718	18 162
Övriga externa kostnader	409 136	449 885
	<b>648 924</b>	<b>723 064</b>

### Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1 <i>u</i>

### Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode*	176 630	181 950
Revisionsarvode*	7 125	15 000
Löner och andra ersättningar*	6 200	9 000
Löner anställda	197 316	189 756
	<b>387 271</b>	<b>395 706</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	74 027	84 836
	<b>74 027</b>	<b>84 836</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>461 298</b>	<b>480 542</b>

\*Mindre utfall i år på grund av periodiseringar i fjol.

### Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	84 202 819	84 202 819
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 202 819</b>	<b>84 202 819</b>
Ingående avskrivningar	-30 681 991	-29 215 650
Årets avskrivningar	-1 466 341	-1 466 341
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 148 332</b>	<b>-30 681 991</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 054 487</b>	<b>53 520 828</b>
Taxeringsvärden byggnader	109 457 000	109 457 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	<b>181 457 000</b>	<b>181 457 000</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	992	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 492</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 492</b>	<b>700</b> <i>kl</i>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	21 346	3 150
	<b>21 346</b>	<b>3 150</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 949	9 351
Övr förutb kostn, uppl int	376 750	359 873
	<b>387 699</b>	<b>369 224</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	16 051 182	15 486 884
Avsättning	407 000	732 000
Ianspråktagande	-1 024 764	-167 702
	<b>15 433 418</b>	<b>16 051 182</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	43 793 000	43 793 000
	<b>43 793 000</b>	<b>43 793 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Nordea Hypotek	1,25	2020-11-18	4 429 000	4 579 000
Nordea Hypotek	1,04	2021-05-14	1 911 685	1 951 685
Notrdea Hypotek	0,94	2021-06-16	2 472 102	2 472 102
Nordea Hypotek	1,02	2024-12-18	5 235 639	6 356 839
SEB	1,09	2024-03-28	2 734 350	2 819 350
SEB	1,09	2024-03-28	2 734 350	2 819 350
Stadshypotek	1,44	2022-04-30	3 467 613	3 582 425
Stadshypotek	1,00	2021-01-30	5 850 000	5 910 000
Stadshypotek	1,00	2021-03-30	5 865 000	5 925 000
			<b>34 699 739</b>	<b>36 415 751</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

21 062 599 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 1 716 012 kr  
Beräknad skuld om 5 år 26 119 679 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	21 062 599	12 420 351
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	13 637 140	23 995 400
	<b>34 699 739</b>	<b>36 415 751</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	6 085	6 085
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 776	1 775
	<b>7 861</b>	<b>7 860</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	53 431	55 540
Övriga upplupna kostnader	335 746	349 794
Förutbetalda hyror och avgifter	910 866	881 036
	<b>1 300 043</b>	<b>1 286 370</b> //

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 2021. 01. 26



Amir Bosnjakovic



Ann-Kristin Andersson



Claes Håkan Broden



Burak Alparslan



Lovisa Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/01/24



Afroana Cristea

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Nilsson  
Av föreningen utsedd revisor



Henrik Queckfeldt  
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 01/09/2019 - 31/08/2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ganbo i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

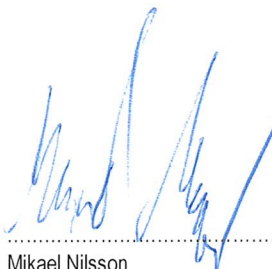
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 27/1 2021



Afrodită Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Nilsson  
Av föreningen vald revisor



Henrik Queckfeldt  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.









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.