



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
GANBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ganbo i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 25 februari 2020 kl. 19.30**

Lokal: Quality Hotel View, Hyllie stationstorg 29. Buss avgår 18.00. Mat serveras 18.45

DAGORDNING

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ganbo i Malmö

Org nr 746000-5650

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31

föreningens 64: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:

<u>R o k</u>	<u>Antal</u>
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. <i>R</i>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Medlemsinformation

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 280 medlemmar (281 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 26 februari 2019 i Turning Torso. Vi startade med en trevlig information om Turning Torso i stämmolokalen, därefter god mat och dryck i lokalen intill, för att kl. 20.00 starta själva stämman. De som så ville fick bekväm transport till och från Turning Torso med buss. Styrelsen har fått mycket positiv respons på var stämman hölls.

Närvarande vid stämman var 85 röstberättigade medlemmar, varav 25 med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Ann-Kristin Andersson	
Vice ordförande	Amir Bosnjakovic	
Sekreterare	Ulla Andersen	t.o.m. 2019-03-19
	Bo Persson	2019-03-19 - 2019-05-31 (avgång 2019-05-31)
	Ulla Andersen	2019-06-01 - fortfarande
Studieorganisatör	Bo Persson	t.o.m. 2019-03-19
	David Nilsson	2019-03-19 - fortfarande
Ledamot	David Nilsson	t.o.m. 2019-03-19
	Ulla Andersen	2019-03-19 - 2019-05-31
Utsedd av HSB	Preben Karlsson	
Suppleant	Burak Alparslan	
Suppleant	Sadik Culum	
Suppleant	Anette Berggren	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Ulla Andersen och David Nilsson samt suppleanterna Burak Alparslan, Sadik Culum och Anette Berggren.

Styrelsen har under året hållit 12 st styrelsemöte
Av dessa styrelsemöten var:

- 11 st ordinarie styrelsemöten
- 1 st konstituerande styrelsemöte

Firmatecknare två i förening:

Ann-Kristin Andersson, Amir Bosnjakovic och Ulla Andersen

Revisorer

Mikael Nilsson, Dennis Åström, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Michaela Brahce, Patrik Strand samt Ingela Dahlberg, med Michaela Brahce som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Amir Bosnjakovic och Ann-Kristin Andersson. *AK*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö
Vicevärd

Ann-Kristin Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

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

- Statusbesiktning av fastigheten genom certifierad besiktningsman
- Spolning och filmning av rör utanför torkrum/tvättstuga vid Branteviksgatan 4
- Dränering utanför torkrum/tvättstuga vid Branteviksgatan 4
- Åtgärdat branddörrarna på vinden
- Åtgärdat vindsluckorna i trapphusen
- Satt upp tak över pergolorna vid 44/46 samt vid grill-/lekplatsen 42an
- Satt nya plank i de fasta borden och bänkarna vid pergolorna 44/46 samt vid grill-/lekplatsen 42an
- Ny torktumlare till tvättstugan 42:1
- Ny tvättmaskin till tvättstugan 42:2
- Sanerat mot ohyra genom Anticimex
- Haft hundsök genom Anticimex för efterkontroll.
- Rensat taket vid hörnet / portalen 44/46
- Äggplockning genom Anticimex
- Påbörjat lagning av skador på travertinmålning i trappuppgångar
- Nermontering av trästaket vid flaggstången
- Införskaffat nya blomsterurnor
- Införskaffat fler kärl till miljöhuset i 4an
- Införskaffat större kärl för metall till miljöhuset i 8an
- Beslutat om cylindrlås på samtliga el-skåp vid tvättstugorna
- Inköp av ytterligare ett Rosengren-skåp till fastighetskontoret
- Inköp av kontorsmöblemang till fastighetskontoret
- Tilläggsavtal för mattor till fastighetskontoret
- Ytterligare askkoppar i föreningen
- Byte av samtliga brandsläckare
- Beslut att föreningen skall ta kostnaden för åtgärdandet av taksäkerheten

Statusbesiktning

Genomförd 2019-05-13 med delar av styrelsen samt Mats Larsson, Projab.

Spolning och filmning av rör, utsidan av Branteviksgatan 4

Upptäckt av mögel i torkrummet 4:3. Härleddes till fukt i väggen mot Branteviksgatan. Spolat och filmat rören utanför, varvid konstaterades att det fanns gamla, trasiga tegelrör med stopp i.

Dränering utanför torkrum/tvättstuga vid Branteviksgatan 4

Dränerat och lagt nya rör på utsidan av torkrum/tvättstugor vid Branteviksgatan 4

Branddörrar på vinden samt vindsluckorna i trapphusen

Genomgång av vindarna och tillsett att alla branddörrar/luckor åtgärdats så att de numera är stängda. Vi hade ett nyckelproblem för vindsluckorna och de var inte alltid låsta. Det fanns bara en nyckel och pga en felregistrering för länge sedan gick det inte att tillverka en ny. Dock lyckades vi slutligen lösa problemet. Numera är våra luckor upp till vinden säkrade och låsta. *K*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Tak på pergolor och nya plank på fasta bord och bänkar

Tak har satts på de pergolor som finns vid 44/46 samt grill-/lekplatsen vid 42an. Taken har satts upp för att man skall kunna sitta på bänkarna utan risk för att bli utsatt för fågelspillning. Nya i impregnerade plank har ersatt de hårt åtgångna tidigare fasta utemöblerna vid pergolorna vid 44/46 samt vid grill-/lekplatsen vid 42an. Styrelsen har för avsikt att åtgärda även de fasta utemöblerna vid 8ans grillplats när den har flyttats till lämpligare plats.

Nya maskiner i 42ans tvättstugor

Torktummlaren i 42:1 hade trasigt kretskort och tvättmaskinen i 42:2 hade motorfel. Båda maskinerna var från 2006 och inte lönt att laga. Kretskortsbyte skulle kosta ca 6-7.000 kr. Beträffande tvättmaskinen, satt det ett antal BH-byglar i den, avloppsventilen var helt förstörd och motorn var trasig. Tvättmaskinsproblem förekommer ofta pga att inte fickor töms på skruvar och spik, eller att man inte tvättar bygel-BH i en tvättpåse.

För er information vill vi meddelar att ny torktummlare kostat 34.441 kr inkl moms och installation. Ny tvättmaskinskostnad 46.620 kr inkl. moms och installation.

Anticimex, sanering samt hundsök

Vid förekomst av ohyra av ett eller annat slag skall Anticimex kontaktas. Det ingår i vår fastighetsförsäkring att de kommer och sanerar. Det är viktigt att den som är drabbad anmäler omgående vid upptäckt. Viktigt är också att följa de föreskrifter som Anticimex ger i samband med sanering. Hundsök ingår dock inte i försäkringen. Det är en kostnad som föreningen fått stå för. Styrelsen har beställt hundsök för att försäkra sig om att inte ohyran spridit sig till övriga lägenheter i samma trappuppgång.

Rensning av tak samt äggplockning

Taket rensat från fågelspillning, fjädrar och annat skräp. Anti-fågel-piggar uppsatta för att förhindra fåglar från att sitta på taket. Dessvärre är metoden inte särskilt effektiv. Styrelsen har försökt att hitta effektivare anti-fågel-metoder, och förhört sig även hos grannföreningarna. De har olika metoder, men ingen särskilt framgångsrik. I år har vi emellertid haft Anticimex gående på våra tak varje vecka i 10 veckor och 2019-06-14 var taken fria från både ägg och fågelbon, förutom ett som satt för långt ut mot takkanten för att kunna tas.

Travertinmålning

Travertin är en målningsteknik som använts i våra trappuppgångar. Det finns en del skavanker i

flera av trapphusen, men vid 3 specifika ställen hade inte bara målningen tagit skada, utan även en del av putsen hade blivit avslagen. Det är inte alla måleriföretag som kan/vill reparera travertinskador, framförallt inte om det är "småjobb". Vi hittade ett företag som åtog sig arbetet. Pågående. Det är inte billigt att laga ens småskador, och även om de är små kan de se illa ut. Därför vill det till att medlemmar/boende är försiktiga när de bär saker upp och ner i våra trapphus.

Trästaket

Det staket som gränsade till brf Godheten vid flaggstången har i många år varit föremål för undran. Det stod märkligt placerat mitt i gräsmattan och var rätt så illa medfaret efter många år av uteblivet underhåll. Styrelsen beslöt att ta ner det och nog ser platsen trevligare ut nu när staketet är borta. Inte heller har det lett till några problem att det togs bort. Tvärtom har det bara hörts positiva åsikter om saken.

Blomsterurnor

Tyvärre har det förekommit skadegörelse mot en del av de urnor som har stått vid entréerna. Dessutom var en hel del av de andra urnorna i dåligt skick efter att ha stått ute i ett antal år.

Eftersom vi inte hade fler urnor av samma slag i reserv tog styrelsen beslutet att ersätta alla med 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

nya lägre, förhoppningsvis tåligare urnor. Vi ersatte alla urnor vid entréerna samt införskaffade några i reserv. Sydsverige Entreprenad planterade en trevlig sommarblomma och inför höst och vinter är det plantering av ljung som gäller. Vi hoppas att de får stå kvar i urnorna och att det inte händer som vid vissa entréer där man med olika medel såg till att alla blommorna vissnade och dog.

Kärl i miljöhusen

Styrelsen beställde fler kärl till 4ans och 8ans miljöhus. I 8an var kärlet för metall för litet och ersattes med ett större. I 4an behövdes ytterligare kärl för kartong/papp och för restavfall. Dessvärre har vi begränsat med plats, och kan inte ta in fler. Speciellt i 4an verkar det att alltid vara mer än fullt. Det är viktigt att paketera väl, att sortera rätt, att ta isär stora kartonger samt att inte bara kasta i första, närmsta kärlet. Ett miljöhus skall inte vara en plats man känner att man helst vill slippa gå in i. Så styrelsen och vaktmästarna hoppas på att 2019/2020 blir ett bättre sopår.

Elskåpen vid tvättstugorna

Styrelsen har beslutat att sätta cylinderlås på alla de elskåp som sitter i gången utanför tvättstugorna, för att förhindra att klåfingriga obehöriga skall kunna rota i skåpen, vilket har hänt.

Säkerhetsskåp, ny kontorsutrustning samt mattor

Styrelsen har köpt in ytterligare ett Rosengrens säkerhetsskåp för säkrare förvaring av föreningens dokument. Tidigare har ett likadant skåp köpts. Båda skåpen har köpts in på auktion och kom i föreningens ägo till ett ofattbart lågt pris. Styrelsen har även köpt nytt mer arbetsvänligt möblemang till fastighetskontoret, även det på auktion till ett mycket bra pris. På så sätt har vi även fått en bättre arbetsplats för vår "taggdator" plus en extra arbetsplats vid behov. Dessutom har vi införskaffat 2 st mattor som underlättar att hålla golvet rent när det är slaskigt ute. Vi har faktiskt fått ett riktigt trivsamt kontor numera. Ni är hjärtligt välkomna att besöka oss.

Askkoppar

Våra vaktmästare tröttnade på att plocka fimpar i parti och minut så styrelsen köpte in ett antal fler askkoppar att sätta upp på lämpliga ställen. Sedan kom rökförbudet som ju förbjuder rökning på platser där allmänheten har tillträde. Styrelsen kommer dock inte att agera rökpoliser. Vi ber er bara att respektera de platser där det råder **absolut** rökförbud. Vi kommer att sätta upp skyltar. De platser där det är nolltolerans är våra gemensamma lokaler, trapphusen, källarutrymmen, på lek- och grillplatserna, i portalerna samt vid entréerna. Vi hoppas även att ni tar hänsyn till era grannar och tänker på att balkongerna inte är hermetiskt tillslutna rum.

Brandsläckare och brandvarnare

Från eld och rök går vi över till en annan rykande viktig fråga. Föreningen har ett antal brandsläckare utplacerade i våra lokaler. Dessa byts ut med jämna mellanrum så att man alltid skall kunna använda dem om det behövs. Därför är det viktigt att man inte "pillar" på dem i onödan, så de råkar vara tomma när de behövs. Det har hänt att brandsläckare har tömts utan anledning. Glöm inte bort att era brandvarnare skall vara uppsatta och fungera. Testa att batteriet är OK. Tänk på att det är en billig livförsäkring. Styrelsen har för avsikt att göra kontroll av att alla lägenheter är utrustade med brandvarnare.

Taksäkerheten

Styrelsen har beslutat sig för att föreningen tar kostnaden för åtgärdande av taksäkerheten och de åtgärder som behövs vidtas på taken. Detta för att det har framkommit att det kan bli dyrare att gå in i en tvist i domstol än att ta kostnaden för åtgärderna som behövs..

Sånt som kan hända

Vattenskador *ML*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Lokal 242 drabbades av översvämmat golv på grund av stopp/ras i dräneringsrör. Ocab har rivit ut det skadade golvet och torkat upp, och golvet har återställts i lokalen.

Passage- och bokningssystemet

Det har fortsatt varit mycket problem med både passage- och bokningssystemet under året. Styrelsen har undersökt kostnaden för att införa ett enhetligt passage- och bokningssystem. De två olika system vi har idag är inte helt kompatibla med varandra, vilket med jämna mellanrum leder till problem. Att implementera Bewator Entro i tvätt-stugornas RCO-system är inte att rekommendera enligt SydAntenn. Det kan leda till svåra driftstörningar och fler uttryckningar än vi har idag. Att installera tvättstugornas RCO-system även som passagesystem för skalskyddet bedöms enligt SydAntenn kosta ca 10.000 kr per dörr. Då skall man ha i åtanke att vi har 20 st entrédörrar, 2 st inre källardörrar i nästan varje trappuppgång, plus 8 st yttre källardörrar. Det ger ca 70 dörrar totalt, vilket innebär en mycket stor kostnad. Vi har haft både SydAntenn och Byggbeslag att åtgärda vid uppkomna problem och hoppas att ytterligare problem skall utebli och att internet-bokningen framöver inte skall krångla oftare än den fungerar.

Taggar

Införandet av taggsystem gjordes för en del år sedan för att öka säkerheten i vårt yttre skalskydd. Styrelsen byter ut taggarna i samband med lägenhetsöverlåtelser för att öka säkerheten i våra fastigheter. Alla tidigare taggar till lägenheten spärras och nya måste kvitteras ut, utan kostnad för den nye lägenhetsinnehavaren. Icke-fungerande taggar byts ut utan kostnad. Extra taggar kan man kvittera ut mot en kostnad av 100 kr per tagg.

Vi vill uppmana våra medlemmar att notera de nummer som era taggar har. Vid förlust av en tagg ber vi er att omedelbart anmäla detta till fastighetskontoret. Då kan ni lämna numret på den förlorade (eller på de kvarvarande taggarna) och den förlorade taggen kan då spärras omgående.

Porttelefoner

Vi vill också påminna våra boende om att porttelefonerna är en annan säkerhetsåtgärd. De har installerats för att inga obehöriga skall kunna komma och gå i våra fastigheter. Så vi ber er att aldrig bara trycka på öppningsknappen när porttelefonen ringer. Lyft alltid luren och hör efter vem det är som vill in. Släpp aldrig in någon som inte är känd eller inte har något ärende till er.

Cykelrensning

Vänligen ta hand om era cyklar. Se till att de har bra lås och inte ligger ner i cykelstället, eller har berövats väsentliga delar så att de inte är funktionsdugliga. Styrelsen har för avsikt att göra en ny cykelrensning bland de cyklar som ratats av cykeltjuvarna, som då och då gör raider på våra gårdar.

Det har en tid varit cykelparkering på höjden istället för sida vid sida vid cykelparkeringen vid 8A. Styrelsen och vaktmästarna har försökt att reda ut högarna, men cyklarna har varit så intrasslade i varandra att det tagit för lång tid. Våra vaktmästare är inte inhyrda för att sortera cykelhögar utan för att ta hand om fastighetsskötsel. Dessutom vet vi inte om cyklarna tillhör boende i brf Ganbo eller brf Gunnebo. Det märkligaste är att ägarna till alla dessa omkringslängda cyklar inte har reagerat och själva tagit hand om sina cyklar.

Till de boende som undrar över varför styrelsen inte bara forslar bort cyklarna kan vi informera om att det är en hel procedur att omhänderta s.k. övergivna eller skrotfärdiga cyklar. Det är omgärdat av en hel del juridiska aspekter och det är lätt att göra fel, något som vi inte har för avsikt att utsätta oss för. Så ni som vet med er att ni har en cykel stående någonstans i föreningen bör lämpligen, i ert eget intresse, titta till den då och då så att den står där den skall stå, och är i det skick den bör



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö
vara för att kunna användas.

Skadegörelse / stölder / dumpning av grovsopor samt slarvig sopsortering

Tyvärr har den medvetet gjorda skadegörelsen ökat i alldeles för stor omfattning. Det är klotter, mänskliga exkrementer nere i källarnedgångarna, nerslitna torklinor i torkrummen, avstängningar av vattenkranar på vattenledningarna utanför tvättstugorna, åverkan på tvättmaskinerna, avklippta ledningar till belysning, nerslitna brandvarnare, saboterade dörrlås, söndersparkade urnor, uppslitna växter, uppbrutna dörrar, sönderslagna utemöbler, cykelstölder/slaktade cyklar, hela bohag som dumpas vid flytt eller nyköp, hela badrumsinredningar vid renovering, sönderslagna piano etc. Och så den vanliga, slarviga sopsorteringen.

Detta accelererar tyvärr och stjäler både tid och kraft från våra, på några få timmar per dag, inhyrda vaktmästare som då inte hinner med sina andra sysslor. Det kostar även pengar att hantera dessa företeelser. Kostnader som då måste tas någonstans ifrån, och det betyder att det förr eller senare kommer på månadsavgiften.

Avgift för nedskräpning

Styrelsen har beslutat att ta ut ersättning med 2.500 kr för nedskräpning som kan härledas till förövaren. Detta pga den omfattande nedskräpningen/slarviga sopsortering som tyvärr tilltagit i omfattning det senaste året.

Sådant som skall hända

Container

Styrelsen har beslutat att ha 2 st containers per kvartal. En placeras vid 8an och en vid 42an. Förslagsvis lämnar våra boende sina grovsopor i dessa och inte i miljöhus och källare.

Reliningprojektet

En kontrollbesiktning kommer att göras under 2020, under 4 dagar. Den kommer att bekostas av Proline. Filmningen kommer att genomföras på ställen som väljs ut av vår besiktningsman.

Radonmätning

Styrelsen har beslutat att genomföra radonmätning under våren 2020. Detta innebär att vissa lägenheter kommer att utrustas med mätidosor som skall sitta en viss tid och som sedan samlas in och skickas till ett laboratorium för kontroll.

Tvättstugorna:

Grovtvättmaskin

På stämman 2019 beslutades att föreningen skall införskaffa grovtvättmaskin. Styrelsen har för avsikt att genomföra det fattade beslutet. Dock fanns det inte budgeterat för 2018/2019. Styrelsen har budgeterat för införskaffande av en grovtvättmaskin under verksamhetsåret 2019/2020. Efter en genomgång av tvättstugorna tillsammans med personal från Bengtssons Tvättmaskinsservice framgick att Bengtssons Tvättmaskinsservice förordar placering i spontantvättstugan i 42an. Dels för att där finns plats, dels för att om den placeras i 46an uppstår samma problem som förekom vid den tidigare grovtvättmaskinens placering. Den kommer att vara blockerad för användning för det den är avsedd för när 46ans tvättstuga är bokad för vanlig veckotvätt av någon som inte använder grovtvättmaskinen. Eftersom 46ans tvättstuga mestadels har lång väntetid för bokning blir grovtvättmaskinen stående oanvänd. 4ans spontantvättstuga är utesluten pga platsbrist. *K*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Spontantvättstugan 42an

Sedan tidigare har beslutats att de båda Miele-tvättpelarna i 42ans spontantvättstuga skall bytas ut mot maskiner av samma sort som i spontantvättstugan i 4an. Det är budgeterat och kommer att göras när grävarbetet för dränering/nedläggning av utblåsrör samt åtgärder invändigt i 42ans spontantvättstuga är avslutat. Utblåsrör för torkanordning, anpassad för grovtvättmaskinen, grävs ner samtidigt som rören till de två utblåstorktumlare som skall installeras i spontantvättstugan.

Tvättstugan 46an

Styrelsen avser att reparera golvet i tvättstugan i 46an. Det avser plattorna runt golvluckan. Luckan och ringen runt den kommer att bytas ut och nya klinker kommer att läggas runt luckan. Det har konstaterats att torkskåpet är felkopplat till utsuget och även detta skall åtgärdas. Utsuget skall kopplas ihop med torkskåpet plus att en fläktinstallation görs. Alternativt repareras fläkten i det lilla angränsande "torkrummet". Utsugsventilerna suger inte och skall rensas. Tilluftsventilen i fönstret skall förstöras. Det lilla angränsande rummet kan göras till ett fungerande litet torkrum.

Torkrum 4:3

Det konstaterades fukt och mögel i torkrummet. Misstänktes bero på ventilationen, men visade sig bero på fukt utifrån genom ytterväggen. Nermontering och rengöring av torkaggregat och fläkt samt uttorkning, slipning, samt spacklas och kaklas är de åtgärder som gäller. Nya torklinor och återuppsättning av det befintliga torkaggregatet avslutar renoveringen i 4:3.

Källartrappor

Källartrappan till lokal 242 är i behov av att lagas och styrelsen avser att göra detta snarast möjligt.

Grindarna i portalerna

Vid stämman 2019 beslöts att grindarna skulle flyttas ut och renoveras. Dock var det inte budgeterat för verksamhetsåret 2018/2019. Styrelsen har för avsikt att genomföra detta snarast. Dock måste vi vänta tills det mer akuta arbetet i portalen 42/44 är avklarat. Detta för att inte båda portalerna mot Östra Farmvägen skall blockeras samtidigt. En besiktning av grindarna har visat att det bästa alternativet är att ersätta de nuvarande grindarna med nya, pulverlackerade. Styrelsen har en förhoppning att kunna genomföra åtgärderna innan stämman 2020.

Staket vid gaveln Östra Farmvägen 42A

Vid stämman 2019 beslöts även att sätta upp staket vid gaveln 42A. Denna åtgärd fanns inte heller budgeterad under verksamhetsåret 2018/2019. Styrelsen har budgeterat för och har för avsikt att genomföra även denna åtgärd under verksamhetsåret 2019/2020. Pga den grävning som behövs för nedläggning av utblåsrören till spontantvättstugan 42, och det planerade dräneringsarbetet vid portalen 42/44 har staketet planerats att sättas upp först när det arbetet är klart.

Dilatationsfog

Ytterligare en otät dilatationsfog har upptäckts i 46an och måste åtgärdas. På grund av djupet går 2 ½ våning ner innebär åtgärden att arbetet kommer att kräva stora maskiner och att entreprenören troligen måste stänga av gatan under tiden arbetet pågår. Detta är en tidigare icke upptäckt otät fog. Tätningen av den måste, liksom den tidigare åtgärdade dilatationsfogen, hanteras enligt strikt angivna direktiv. Prov från fogen måste skickas för analys av PCB-halten.

Kylkällarna

Kylkällaren i 46an var den enda kvarvarande fungerande kylkällaren och nu är den inte längre i funktion. Några företag har varit och bedömt kylkällarna. Styrelsen har begärt kostnadsförslag, dels på felsökning och eventuell möjlig reparation, dels på helt ny anläggning. Ur kostnadsaspekt samt för att kylkällarförråden är en del tillhörig lägenheten, måste styrelsen hänföra frågan till *R*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

stämmobeslut. Dessutom är det så att om vi åtgärdar en kylkällare måste vi åtgärda även de övriga 5 kylkällarna i föreningen.

Styrelsen har fått in 2 st kostnadsförslag, vilka båda visar att det är en kostnadskrävande åtgärd att genomföra.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-05-13.

Vid besiktningen som utfördes tillsammans med anlitad certifierad besiktningsman framkom att åtgärder som redan föregående år noterades kvarstår för verksamhetsåret 2019/2020. Styrelsen har valt att skynda långsamt för att på så sätt få pengar till behövliga renoveringar så att vi inte onödigtvis behöver låna pengar.

Underhållsplanen

Underhållsplanen har uppdaterats.

Följande åtgärder finns i den uppdaterade underhållsplanen:

- dränera och asfaltera vid tvättstugan Östra Farmvägen 42A gårdssidan/portalen
- påbörja renovering / omfogning av fasader
- byte av fönster / källarfönster
- åtgärda befintliga brister i tvättstugor / gymlokal / bastu
- inköp av nya maskiner till spontantvättstugan i 42 A
- inköp av grovtvättmaskin
- flytt av grindar i portalerna 44/46 och 4/6
- någon slags avgränsning/staket för gräsplanen vid gaveln 42 A
- lagning av källartrappor
- vi bör se över vårt brandskydd

Finansiering

Det är tänkt att finansieringen av ovanstående åtgärder skall ske med egna medel/lån.

Ekonomi

Årsavgifterna

Årsavgifterna uppgick under verksamhetsåret 2018/2019 till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade att månadsavgiften måste höjas med 5% fr.o.m. 2020-01-01.

Lån och amorteringar

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 415 751 kr.

För att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Våra lån ligger mellan 0,9 - 1,5 % i ränta.

Under året har föreningen amorterat 1 782 811 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Styrelsens intentioner

Styrelsens intention är att ha mer kontanter i kassan. Detta för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov. *K*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Avtal

HSB Malmö:	Styrelsen avser att omförhandla avtalet med HSB Malmö.
Sydsverige Entreprenad AB:	Avtalet avseende fastighets-/trädgårdsskötsel samt snöröjning skall omförhandlas före årsskiftet.
KIA Städ:	Avtalet avseende trappstädning skall omförhandlas före årsskiftet.
Klottrets fiende No 1:	Styrelsen avser teckna avtal med Klottrets fiende No 1 gällande klottersanering.
Hr Björkmans Entrémattor:	Styrelsen har tecknat ett tilläggsavtal om 2 st mattor till fastighetskontoret.

Tomträttsavgäld

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

Som vi tidigare har informerat om har många föreningar drabbats av en chockhöjning av tomträttsavgiften. Vi, liksom många andra föreningar, har fått fördubblad avgäld vid varje förlängning av tomträttsavtalet. Styrelsen har varit på informationsmöten. Vid senaste mötet debatterades problemet med bostadsrättsföreningar, HSB Malmö, HSB Riksförbund, Fastighetsägarna Syd samt politiker från partierna S och M närvarande.

Styrelsen har tidigare förhört sig hos kommunen vad det skulle kosta att friköpa den mark vi har idag. Den kostnad som kommunen då beräknade uppgick till 54.420.000 kr. Priset angavs gälla t.o.m. 2018-12-31. Styrelsen avser ställa förnyad fråga om priset för friköpande av tomtmarken.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
I dagsläget inga kända.

Viktig information

Renoveringar i bostadsrätter

VVS-arbete / EI-arbete

Vi har tidigare informerat om att det har framkommit en hel del komplikationer i samband med renoveringsarbeten i lägenheter. Detta gäller framförallt VVS-arbeten. Styrelsen vill därför än en gång, och med stort eftertryck, påminna om att:

1. Det är obligatoriskt att vid renovering samordna med styrelsen före byggstart.
2. Ritningar samt beskrivning av material, tillvägagångssätt samt utförare skall förhandsanmälas till styrelsen.
3. Arbetet skall utföras av en behörig fackman.
4. Inga ingrepp i avloppsrör och golvbrunnar får utföras utan att styrelsen har godkänt dessa. *K*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Styrelsen har med möda lyckats kämpa fram en garantitid på 10 år avseende avloppsrör och golvbrunnar. Denna garanti får absolut inte riskeras genom att någon gör ingrepp som kan orsaka skador på rören eller på avloppsstammarna. Relining kan inte göras om. Skadas i ett relinat rör eller en relinad stam kan man behöva byta ut alltihop. Detta är ett oerhört kostsamt ingrepp. **Den som orsakar ett sådant problem kommer få stå för alla kostnader detta medför.**

Vi ber er att ni tänker er för på vad ni spolat ut i avloppet så att ni i största möjliga mån inte orsakar stopp. Skulle det ändå inträffa får ni på inga villkor hålla diverse "undermedel" i avloppen för att själv häva eventuella stopp. Vi uppmanar er att kontakta vicevärden/styrelsen, så skickar vi vår duktige vaktmästare att hjälpa till. Skulle han inte själv klara av att åtgärda anlitar vi det enda företag som får lov att göra någonting i våra avloppsrör, nämligen Spolpågarna.

Vid ett eventuellt stopp i avloppet får endast Spolpågarna anlitas. Gäller även jourtid.

På förekommen anledning påpekar vi att el-arbeten skall utföras av behörig fackman.

Felanmälan

Felanmälan dagtid kl. 07 - 16 till Sydsverige Entreprenad, telefon 040 - 630 62 50 - val 1.

Felanmälan jourtid kl. 16 - 07 till HSB/Securitas, telefon 010 - 442 30 00

Störningar jourtid kl. 16 - 07 till HSB/Securitas, telefon 010 - 442 30 00

Styrelsens tillgänglighet och utbildning

Öppettider

Styrelsen har Öppet Hus varannan onsdag kväll kl 18.00 - 19.00 och ser gärna besök av er.

Ni är hjärtligt välkomna till fastighetskontoret för att diskutera såväl stort som smått.

Fastighetskontoret är öppet måndagar och fredagar kl 08 - 11 samt varje onsdag kl 16 - 19.

Lördagar och söndagar samt röda dagar stängt.

Kontaktuppgifter

För öka kontaktmöjligheten mellan förtroendevalda och medlemmar skall de förtroendevaldas kontaktuppgifter åter finnas på anslagstavlor i entréerna efter stämman.

Kompetens

Att gå de kurser som anordnas av HSB är ett sätt som kan göra styrelsen bättre på att ta hand om olika situationer som kan inträffa i föreningen. Att vara med på seminarier/mässor är också en kompetenshöjande utbildning. Där får man möjligheter till många givande kontakter med andra bostadsrättsföreningars förtroendevalda, och även med många entreprenörer.

Styrelsens slutord

Brf Ganbo är en förening med bra framtidsutsikter. Vi bor centralt. Vi har nära till de stora utfartslederna i alla riktningar. Med den nya pågatågs-stationen har vi fått ett fantastiskt läge vad gäller snabba kommunikationer. Vi har även bra och täta bussförbindelser. En av dem går direkt ner till Öresund och badplatserna i Västra Hamnen på nästan ingen tid alls. Vi har våra fina trädgårdar



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

och dessutom ett stort, fint grönområde som en förlängning på dessa. Det är så bra man kan få det i en storstad.

Verksamhetsåret 2018/2019 var ett krävande år. En del har ansett att styrelsen "inte har gjort någonting" men så är det inte. Det har gjorts en hel del, även om det inte verkar så för de som ser det från utsidan. Det har varit arbetsamt, men även roligt och utmanande. Nu ser vi med fram emot att ytterligare förbättra statusen på vår fastighet genom de åtgärder vi har planerat under 2019/2020.

Vi är övertygade om att om alla goda och kreativa krafter gemensamt strävar mot att vi skall bli en alldeles fantastiskt trevlig och bra förening att bo i. För det är ju faktiskt alla vi Ganbo-boende som kan få föreningen att fortsatt vara en välskött, trivsam och trygg förening. Låt oss hjälpas åt att genomföra det.

Tack alla medlemmar och boende för verksamhetsåret. 2018/2019 !!!

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	358 700	0	15 486 884	6 836 546	1 753 889
Resultatdisp. under året				1 753 889	-1 753 889
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-167 702	167 702	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			732 000	-732 000	
Årets resultat					2 440 921
Belopp vid årets slut	357 700	0	16 051 182	8 026 136	2 440 921

K



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ganbo i Malmö

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	11 413	11 293	10 977	10 987	11 528
Rörelsens kostnader	-8 546	-9 097	-7 457	-8 593	-8 729
Finansiella poster, netto	-426	-442	-455	-550	-741
Årets resultat	2 441	1 754	3 065	1 844	2 058
Likvida medel & fin. placeringar	10 741	8 456	5 668	9 800	7 602
Skulder till kreditinstitut	36 416	38 199	27 252	28 231	29 152
Fond för yttre underhåll	16 051	15 487	15 399	14 696	13 828
Balansomslutning	64 676	63 962	52 505	49 337	48 226
Fastighetens taxeringsvärde	181 457	129 384	129 384	129 384	112 480
Soliditet %	42%	38%	43%	40%	37%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	30	31	32	40	53
Låneskuld kr/kvm	2 467	2 588	1 846	1 913	1 975
Avgift kr/kvm	755	745	736	720	706

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	8 026 137
Årets resultat	2 440 921
Summa till stämmans förfogande	10 467 058

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 10 467 058 *K*



HSB Brf Ganbo i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	11 164 962	11 071 304
Övriga intäkter	Not 2	248 207	221 333
Summa Nettoomsättning		11 413 169	11 292 637
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 200 694	-4 134 407
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-480 542	-388 635
Löpande underhåll	Not 5	-360 043	-792 158
Periodiskt underhåll	Not 6	-167 702	-494 204
Övriga externa kostnader	Not 7	-723 064	-684 032
Fastighetsskatt/avgift		-335 050	-324 720
Tomträttsavgäld	Not 8	-812 672	-812 672
Avskrivningar	Not 9	-1 466 341	-1 466 341
Summa fastighetskostnader		-8 546 107	-9 097 169
Rörelseresultat		2 867 061	2 195 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 549	9 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 689	-451 073
Summa finansiella poster		-426 140	-441 580
Årets resultat		2 440 921	1 753 889
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 440 921	1 753 889
Avsättning underhållsfond		-732 000	-582 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		167 702	494 204
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-564 298	-87 796
Överskott		1 876 623	1 666 093



HSB Brf Ganbo i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 10 <u>53 520 828</u>	<u>54 987 169</u>
	53 520 828	54 987 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>53 521 528</u>	<u>54 987 869</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	41 036	30 266
Avräkningskonto HSB Malmö	10 738 910	8 455 601
Övriga fordringar	Not 12 3 150	1 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 <u>369 224</u>	<u>485 340</u>
	11 152 320	8 972 807
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>1 660</u>	<u>856</u>
	1 660	856
Summa omsättningstillgångar	<u>11 153 980</u>	<u>8 973 663</u>
Summa tillgångar	<u>64 675 508</u>	<u>63 961 532</u>



HSB Brf Ganbo i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

358 700

358 700

Fond för yttre underhåll

16 051 182

15 486 884

16 409 882

15 845 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 026 137

6 836 546

Årets resultat

2 440 921

1 753 889

10 467 058

8 590 435

Summa eget kapital

26 876 940

24 436 019

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

23 995 400

36 405 751

23 995 400

36 405 751

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

12 420 351

1 792 812

Leverantörsskulder

75 639

62 482

Aktuell skatteskuld

12 948

29 280

Övriga skulder

Not 16

7 860

7 924

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 286 370

1 227 265

13 803 168

3 119 763

Summa skulder

37 798 568

39 525 514

Summa eget kapital och skulder

64 675 508

63 961 532



HSB Brf Ganbo i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 440 921	1 753 889
Avskrivningar	1 466 341	1 466 341
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 907 262</u>	<u>3 220 230</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	103 796	-145 104
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 866	-466 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 066 924</u>	<u>2 608 753</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-9 989 209
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-9 989 209</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 782 811	10 169 113
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 782 811</u>	<u>10 169 113</u>
Årets kassaflöde	2 284 113	2 788 657
Likvida medel vid årets början	8 456 457	5 667 800
Likvida medel vid årets slut	10 740 570	8 456 457



HSB Brf Ganbo i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Avskrivningar 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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



HSB Brf Ganbo i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	10 954 500	10 865 684
Årsavgifter lokaler	134 112	133 020
Hyresintäkter	76 350	72 600
Bruttoomsättning	11 164 962	11 071 304
Not 2		
Övriga intäkter		
Bredband	161 280	95 648
Ersättning försäkringsskador	0	46 760
Årsavgift andrahandsupplåtelse	20 574	0
Övriga intäkter	66 353	78 925
Summa	248 207	221 333
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	924 207	900 992
El	311 144	295 986
Uppvärmning	1 731 920	1 785 303
Vatten	517 842	506 972
Sophämtning	276 227	253 877
Övriga avgifter	439 354	391 277
Summa	4 200 694	4 134 407
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	181 951	126 644
Revisorsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	9 000	26 160
Summa	205 951	167 804
Löner och ersättningar	189 756	149 476
Summa	189 756	149 476
Sociala kostnader	84 836	71 355
Summa	84 836	71 355
Totalt	480 542	388 635
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	130 733	26 269
Material i löpande underhåll	54 928	27 682
Löpande underhåll tvättutrustning	68 840	29 918
Löpande underhåll av installationer	23 422	50 436
Löpande underhåll Va/sanitet	8 653	10 017
Löpande underhåll värme	4 466	2 044
Löpande underhåll el	9 617	6 863
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 725	2 264
Löpande underhåll huskropp utvändigt	27 079	112 193
Löpande underhåll markytor	26 205	27 217
Försäkringsskador	2 375	497 255
Summa	360 043	792 158
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	80 202	284 516
Periodiskt underhåll värme	87 500	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	72 088
Periodiskt underhåll markytor	0	137 600
Summa	167 702	494 204



HSB Brf Ganbo i Malmö

Noter		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	255 017	248 018
	Revisionsarvoden	18 162	28 075
	Övriga externa kostnader	449 885	407 939
	Summa	723 064	684 032
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	812 672	812 672
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-07-01		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 466 341	1 466 341
	Summa	1 466 341	1 466 341



HSB Brf Ganbo i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 202 819	66 092 596
Omklassificering	0	18 110 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 202 819	84 202 819
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-29 215 650	-27 749 309
Årets avskrivningar	-1 466 341	-1 466 341
Utgående avskrivningar	-30 681 991	-29 215 650
Bokfört värde Byggnader	53 520 828	54 987 169
Bokfört värde Byggnader	53 520 828	54 987 169
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	109 000 000	90 000 000
Byggnad - lokaler	457 000	384 000
	109 457 000	90 384 000
Mark - bostäder	72 000 000	39 000 000
	72 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde totalt	181 457 000	129 384 000
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Ganbo i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 150	1 600
	3 150	1 600

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	9 351	6 732
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 873	478 608
	369 224	485 340

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	358 700	0	15 486 884	6 836 546
Resultatdisponering under året				1 753 889	-1 753 889
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-167 702	167 702	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			732 000	-732 000	
Årets resultat					2 440 921
Belopp vid årets slut	358 700	0	16 051 182	8 026 136	2 440 921

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788747345	1,25%	2020-11-18	4 579 000	150 000	150 000
Nordea Hypotek	39788835767	1,04%	2021-05-14	1 951 685	40 000	40 000
Nordea Hypotek	39788841791	0,94%	2021-06-16	2 472 102	0	0
SEB Bolån	25603575	1,31%	2020-03-28	2 819 350	2 819 350	85 000
SEB Bolån	25603699	1,31%	2020-03-28	2 819 350	2 819 350	85 000
Stadshypotek	144718	1,44%	2022-04-30	3 582 425	114 812	114 812
Stadshypotek	189624	1,00%	2021-01-30	5 910 000	60 000	60 000
Stadshypotek	197862	1,00%	2021-03-30	5 925 000	60 000	60 000
Stadshypotek	65524	1,42%	2019-12-30	1 858 274	1 858 274	100 000
Stadshypotek	65993	1,22%	2019-10-30	871 200	871 200	158 400
Stadshypotek	74296	1,38%	2019-12-30	3 627 365	3 627 365	150 000
				36 415 751	12 420 351	1 003 212

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	31 399 691
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,21%

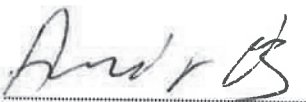
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	43 793 000	43 793 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Ganbo i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 085	1 283
Arbetsgivaravgifter	1 775	2 721
	<u>7 860</u>	<u>4 004</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 540	61 072
Övriga upplupna kostnader	349 794	280 792
Förutbetalda hyror och avgifter	881 036	885 401
	<u>1 286 370</u>	<u>1 227 265</u>

Malmö 24/1 - 2020
Amir Bosnjakovic
Ann-Kristin Andersson
David Nilsson
Ulla Andersen
Preben KarlssonVår revisionsberättelse har 24/1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Dennis Åström
Av föreningen vald revisor
Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Mikael Nilsson
Av föreningen vald 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 2018/09/01-2019/08/31.

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 2019 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

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2018/09/01-2019/08/31 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/10/2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dennis Åström
Av föreningen vald revisor

Mikael Nilsson
Av föreningen vald revisor

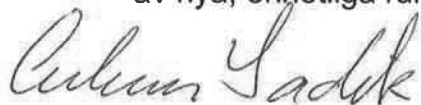
Motion gällande rullgardiner på balkongerna

Anledning:

Rullgardinerna på balkongerna i brf Ganbo är gamla, utslitna och missfärgade på väldigt många av balkongerna. De behöver bytas ut till nya, fräscha och enhetliga.

Förslag:

1. att föreningen byter ut alla rullgardiner och bekostar utbytet för alla
2. att föreningen genom ett avtal med någon leverantör kan tillgodose behovet av nya, enhetliga rullgardiner till ett förmånligt pris för de som vill byta



Malmö 2019-08-01

Sadik Culum
Östra Farmvägen 44 B lgh 72
214 41 MALMÖ

Besvarande av motion från Sadik Culum, lgh 72, avseende rullgardiner på balkongerna

Sadik Culum har 2 yrkanden;

1. att föreningen byter ut alla rullgardiner och bekostar utbytet för alla
- 2 att föreningen genom ett avtal med någon leverantör kan tillgodose behovet av nya, enhetliga rullgardiner till ett förmånligt pris för de som vill byta

Styrelsen är införstådd med att det på många balkonger finns ett stort behov av att byta rullgardiner.

Det kan anses att det nu gått så lång tid sedan rullgardinerna sattes upp att behovet av att byta ut dem är stort. Dock kan det konstateras att ett utbyte av alla rullgardiner på föreningens bekostnad skulle innebära en betydande kostnad.

Styrelsen menar att stämman har att besluta om föreningen eller bostadsrättshavaren skall stå för kostnaden för utbytet genom att besluta om ett av de 2 alternativen.

Styrelsen vill dock uppmärksamma stämman på att ta i beaktande den ekonomiska belastning som eventuellt kan uppstå för föreningen.

Med ovan lämnade synpunkter menar styrelsen att motionen får anses besvarad.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Motion till Brf Ganbos årsstämma 2019 - 2020 angående förtroendevalda

Att sitta i styrelsen eller ha någon annan befattning i föreningen betyder att man är vald på ett förtroende från stämman. Det innebär en del jobb man tar på sig samt även en del ansvar. Man kan inte räkna med fördelar jämfört med de övriga boende och de som har lokalerna. Detta betyder att man inte utnyttjar de utrymmen och ytor som är föreningens. Att t.ex. parkera på plats där container eller hantverkare normalt står eller att magasinera privata saker i föreningens utrymmen är inte okay.

Jag föreslår att

Styrelsen informerar både nya och sittande förtroendevalda vilka regler som gäller.

Malmö 2019-08-29



Johan Wahlström

Östra Farmvägen 46A

Besvarande av motion från Johan Wahlström, lgh 79, avseende förtroendevalda

Motionen avhandlar förtroendevaldas ansvar, skyldigheter och rättigheter.

Det är stadgarna som reglerar vad som gäller för förtroendevalda och medlemmar i en förening. Det skall noteras att samma regler gäller för alla medlemmar i föreningen. Styrelsen kan dock besluta om vissa avsteg men dessa skall protokollföras. Revisorerna har skyldighet att i sitt arbete tillse att gällande regler och beslut följes samt att vid oklarheter se till att dessa påtalas och rättas till.

Motionären hänvisar till påstådda övertramp av styrelsen. I det fall sådant skulle förekomma är det angeläget att det påtalas så att rättelse kan ske.

Styrelsen vill påpeka att det är styrelsen som fritt förfogar över den yta på adressen Branteviksgatan 8 som används som uppställningsplats för container samt som parkeringsplats för entreprenörer, gäster till styrelsen eller styrelsemedlemmar som behöver parkeringsplats i arbetet.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Motion till Brf Ganbos årsstämma 2019 - 2020 angående boende i föreningen.

De flesta har nog läst vad som hände i BRF Ida där vissa personer plundrade föreningen på stora summor. Dessutom har en annan bostadsrättsförening drabbats ekonomiskt när det finns mindre nogräknade personer i en styrelse. I detta faller rör det sig om BRF Taxeringsrevisorn 2 beläget i så kallade "Kinesiska muren".

Nu hoppas jag att dessa händelser är unika men för att förebygga detta föreslår jag att vi skriver in i våra stadgar att bara boende med rösträtt i föreningen kan ha ett förtroendeuppdrag. Om jag har förstått det hela rätt så räcker det idag med att bli medlem i HSB Malmö och inte ha någon anknytning till föreningen alls. Detta skulle kunna innebära att vi t.ex. kan få en styrelse som inte alls har med Ganbo att göra.

Jag antar att man blir mer intresserad av föreningen om man vet att sitt bostadsköp helt plötsligt kan bli värdelöst.

Jag föreslår

Ett tillägg i stadgarna att bara boende som har rösträtt får väljas till ett förtroendeuppdrag i föreningen.

Malmö 2019-08-29



Johan Wahlström

Östra Farmvägen 46A

Besvarande av motion från Johan Wahlström, lgh 79, avseende boende i föreningen

Motionären föreslår att det införs en paragraf i föreningens stadgar om att endast boende som har rösträtt får väljas till ett förtroendeuppdrag i föreningen.

Det skall noteras att för att inneha en bostadsrätt i föreningen krävs enligt stadgarna att man är medlem i HSB Malmö samt i föreningen.

Enligt stadgarna kan alla medlemmar i HSB Malmö väljas till förtroendeuppdrag i bostadsrättsföreningar inom HSB Malmö. Detta innebär att flera förtroendevalda i bostadsrättsföreningar inom HSB Malmö innehar uppdrag utan att bo i den förening där de har sitt uppdrag.

Motionären kan genom att skriva en motion till HSB Sverige lämna in sitt yrkande och kanske få igenom sin motion.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Från: ulrika dahlström-franke ateljen@dahlstrom-franke.se
Ämne: Lekplatsmotion
Datum: 31 augusti 2019 16:40
Till: ganbo.ganbo@ownit.nu
Kopia: ulrika dahlström-franke ateljen@dahlstrom-franke.se

UD

Motion angående lekplatsens skick

Föreningens lekplats hankar sig fram och det väcker oro, framför allt ur en barnsäkerhetsaspekt.

Genom åren har än det ena än det andra redskapet tagits bort och gång efter annan får den i den årliga inspektionen en rad påpekanden, brister och anmärkningar som bör åtgärdas. Punkterna är många. Årligen kostar den föreningen pengar, ca 10-20 000 kr i rena kostnader utan rekommenderat underhåll. På grund av uteblivet underhåll senaste 10-15 åren blir skicket stadigt sämre och snart står Brf Ganbo inför en större renovering/ombyggnad som enligt uppgift från vår entreprenör kan kosta mellan 200-400 000 kr beroende på omfattning.

Samtidigt finns ett ansvar om en olycka inträffar. I Lund fick en liten flicka ett finger avslitet i en rutschbana på en kommunal lekplats. Utredningen visade bristande underhåll och Lunds kommun hålls ansvarig och en liknande situation önskar sig säkert ingen i vår förening.

Ca 100 meter nordost från vår lekplats finns en kommunal lekplats med fler redskap än vi kan erbjuda. Den och dess underhåll bekostas dessutom av våra skattemedel, dvs Malmö Kommun.

"Fastighets- och gatukontoret har ansvar för utveckling, upprustning och förvaltning av Malmös allmänna lekplatser. I dagsläget har Malmö 235 lekplatser varav 19 temalekplatser. Vår målgrupp är stadens yngsta invånare och vår målsättning är att alla ska kunna ha glädje av stadens lekplatser. Vår ambition är också att Malmö stads lekplatser ska vara något att vara stolt över som Malmöbo." citat Sara Fridh, landskapsarkitekt i Malmö stad, fastighets- och gatukontoret.

Med hänsyn till det ovanstående föreslår jag därför något av följande alternativ:

- 1a att lekplatsen toges bort.
- 1b att lekplatsen toges bort till förmån för en utbyggnad av grillplatsen med fler sittplatser.
- 2 att lekplatsen reduceras till en mindre sandlåda som är lättkött för föreningen.
- 3 att lekplatsen återställs till sin forna glans, ett projekt som kan kosta mellan 250-450 000 kr.

Ulrika Dahlström-Franke
Lgh 121
Östra Farmvägen 46

Besvarande av motion från Ulrika Dahlström-Franke, lgh 121, angående lekplatsens skick

Motionären har lämnat 3 alternativ i sin motion;

- 1 a. att lekplatsen tas bort
- 1 b. att lekplatsen tas bort till förmån för en utbyggnad av grillplatsen med fler sittplatser
- 2. att lekplatsen reduceras till en mindre sandlåda som är lättskött för föreningen
- 3. att lekplatsen återställs till sin forna glans, ett projekt som kan kosta 250 – 450.000 kr

Styrelsens förslag är att det skall vidtagas de nödvändiga åtgärder som måste göras enligt besiktningsprotokoll.

Med ovan lämnade synpunkt menar styrelsen att motionen får anses besvarad.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Från: Michaela michaela@brahce.se
Ämne: motion
Datum: 31 augusti 2019 16:11
Till: ganbo@ownit.nu
Kopia: anci.ganbo@ownit.nu, amir.ganbo@ownit.nu



Motion avseende motioners kvalitet

Motioner bör vara ämnade att behandla allmängiltiga frågor rörande föreningens skick, skötsel, framtid och medlemmar.

Med förra årets stämman i minne förekom ett antal motioner som pekade med hela handen så att man utan problem förstod vilken/vilka medlem/mar som avsågs för offentlig uthängning.

Min förhoppning är att föreningen kan ta sig i kragen och framledes avstå från dylika "hatkampanjer".

Jag föreslår därför att alla motioner som kan falla i denna mobbningskategori avvisas redan i början av september med ett kraftfullt "Tack, men nej tack!"

michaela brahce
lgh 121
Ö Farmvägen 46a

Tel: +46 40 692 2445 Mobil: +46 70 632 0110 Skype ID: brahce
Box 7046 * SE-200 42 * Malmö * Sweden

Besvarande av motion från Michaela Brahce, lgh 121, avseende motioners kvalité

Det  r motionären som skriver och utformar sitt/sina förslag och yrkanden i motioner.

Det är riktigt att det ibland kan vara svårt att förstå motionärens syfte med motionen, men ingen kan ändra i en motion förutom motionären själv. Detta eftersom en punkt eller ett ord kan förändra motionens syfte, vilket inte kan vara meningen att någon annan skall kunna göra.

Via samtal med motionären kan denne ändra i sin motion om det finns oklarheter i densamma.

Styrelsen är ense med motionären om att en motion skall avhandla allmängiltiga frågor rörande föreningen och naturligtvis inte skall vara ett medel f r personangrepp.

HSB Malmö har kurser i att skriva motioner. Dessa kurser  r kostnadsfria.

Styrelsen menar att med ovanstående f r motionen anses besvarad.

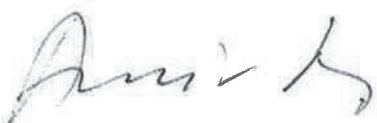
Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Motion avseende förtroendevald som har skuld till föreningen

Den som har obetald skuld till föreningen ska inte komma ifråga för varken omval om man redan sitter i styrelse eller nyval om man är förslagen för nytt uppdrag och heller inte kunna sitta kvar under sin pågående period med en obetald skuld. Jag föreslår att i fall detta händer så ska styrelsen fråntar hen uppdraget.

Jag vet att vi har haft sådana personer i styrelse vilket har känts obekvämt för alla i styrelsen



20190830

Motioner
Amir Bosnjakovic
0703839860

Besvarande av motion från Amir Bosnjakovic, lgh 123, avseende den som har obetald skuld till föreningen

Motionären yrkar att den som har obetald skuld till föreningen inte skall kunna väljas till förtroendeuppdrag. Motionären yrkar också på att den som har obetald skuld till föreningen och inte reglerat den på anmodan av styrelsen skall lämna sitt uppdrag.

Det finns reglerat i stadgarna vad som gäller om ett sådant fall inträffar.

Styrelsen menar att motionen härmed får anses besvarad.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Motion gällande förvaltningsberättelsen

2019-08-30

Förvaltningsberättelsen är Brf:s Ganbos informationskälla till medlemmar och även reklam för föreningen.

En Förvaltningsberättelse ska vara objektiv och informationsrik och berätta statusen för föreningen, byggnader, ekonomi mm.

Alla i styrelsen behöver vara inblandade och komma med input och idéer när årsberättelsen ska skrivas detta ska inte lämnas åt en enskild ledamot.

Att skriva en förvaltningsberättelse där man svärta ner och klagar på föregående styrelse är både oprofessionellt och gagnar inte föreningen.

Jag föreslår: att om styrelsen inte kan skriva en professionell förvaltningsberättelse att man anlitar en professionell skribent som kan författa en objektiv och informationsrik årsberättelse som är både informationsrik och bra reklam för föreningen



Ann Persson

Branteviksgatan 4 e

Besvarande av motion från Ann Persson, lgh 176, avseende förvaltningsberättelsen

Motionären upplever föreningens förvaltningsberättelse som torftig och menar att det behövs hjälp av utomstående att skriva densamma.

Det finns vissa krav på vad en förvaltningsberättelse skall innehålla. Det är viktigt att den på ett objektivt sätt innehåller vad som skett under verksamhetsåret och de beslut som fattats. Information skall ges om vad som har skett samt vad som kan förväntas ske de närmaste åren. I förvaltningsberättelsen bör framkomma den sanna verkligheten, inte en förskönad version för att göra reklam för föreningen, eller för att dölja det som är/har varit problem.

Siffermaterialet skall vara lätt att förstå för medlemmarna.

Detta är styrelsens ambition inför varje års förvaltningsberättelse och hittills har stämman godkänt de förvaltningsberättelser som presenterats.

Det finns etiska regler för hur en förvaltningsberättelse bör se ut och hittills har det inte påpekats att de reglerna inte följts.

Med hänvisning till ovanstående menar styrelsen att motionen får anses besvarad.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

Motion gällande särbehandling av medlem

2019-08-30

Alla medlemmar ska behandlas lika. Att särbehandla någon medlem är en allvarlig förseelse.

Att delta i en årsstämma är alla medlemmars rättighet, dock finns det ett krav att medlemmen ska ha betalt sin månadsavgift för att få rösträtt.

För att delta i en årsstämma behövs ingen anmälan alla medlemmar får lov att delta utan anmälan. Man behöver alltså inte anmäla deltagande till någon del av årsstämman.

Om denna regel inte följs av styrelsen är det en allvarlig förseelse.

Jag föreslår: att hela styrelsen skaffar sig kunskap och tar ansvar för att regler och stadgar följs när det gäller särbehandling av medlem



Ann Persson

Branteviksgatan 4 e

Besvarande av motion från Ann Persson, lgh 179, avseende särbehandling av medlem

Styrelsen har läst igenom motionen ett flertal gånger och menar för sin del att man följt de regler och stadgar som gäller för medlems beivrande av stämma.

Medlem har, som motionären skriver, rätt att närvara vid stämman även om den inte har betalat sin månadsavgift, och att det finns ett krav på att medlemmen skall ha betalat sin månadsavgift för att få använda sin rösträtt på stämman.

Motionären har även rätt i att det inte behövs någon anmälan till stämman, att alla medlemmar får lov att delta utan att ha förannmält sig.

Dock är det av ganska stor betydelse för styrelsens bokning av stämmolokal att veta hur stort antal medlemmar som kan förväntas infinna sig. Därav den anmälningsblankett som bifogas kallelsen till stämman. Detta är ingenting nytt utan har varit så sedan många år tillbaka.

Det är inte heller obligatoriskt att delta vid den förtäring som erbjuds medlemmarna. Emellertid är det av ganska stor vikt att styrelsen genom anmälningsblanketter får åtminstone en liten aning om hur många som avser att intaga den förtäring som erbjuds. Det är dels en fråga som ställs av lokaluthyraren för att kunna planera serveringen, dels en kostnadsfråga eftersom förtäringen debiteras per deltagande person. Endast de som anmält sig för mat och dryck skall kunna ta del av densamma. Detta är speciellt nödvändigt för restauratören att ha kontroll över vid buffé. Även för eventuellt transportmedel som skall bokas är det en fördel att veta hur många som skall medfölja.

Med hänvisning till ovanstående menar styrelsen att motionen får anses besvarad.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

31/8-2019

Motion

till brf Granbo om uppförande av inhägnade cykelställ i föreningen.

för några år sedan lade jag in en motion om inhägnade cykelställ, fick inget gehör då men provar igen.

Jag är lätt rörelsehindrad och har STORA svårigheter att ta mig nedför resp. uppför den branta trappan till källaren och sedan få in resp. ut cykeln genom den smala dörröppningen. Jag är inte ensam i föreningen där rörelseproblem eller hög ålder försvårar att utnyttja cykelkällaren.

I dag är det vanligt att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar investerar i inhägnade cykelställ med ljus

Jag har förlorat 5 st cyklar som jag haft stående i cykelstället som vi har nu och har inte råd med att förlora fler.

Om inhägnad av samtliga cykelställ anses för kostsam, kan detta göras i mindre omfattning där framför allt äldre medlemmar och de med olika handikapp som försvårar utnyttjande av cykelkällaren får förtur till de ombyggda cykelställ

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslag

Britt-Marie Johansson

43

Brantvillesg-6a

19h 183

Britt-Marie Johansson

Besvarande av motion från Britt-Marie Johansson, lgh 183, avseende uppförande av inhägnade cykelställ i föreningen.

Styrelsen inser att det kan finnas behov av att förvara medlemmarnas cyklar i låsta cykelförråd i markplan. Frågan har varit uppe till diskussion tidigare.

Cykelägare har önskemål om låsta cykelförråd. Ägare till trehjuliga cyklar och Christiania-cyklar efterlyser låsbara förvaringsplatser för sina större cyklar som inte går att få ner i de befintliga cykelförråden i skyddsrummen.

Cykelägare som är äldre, eller som har funktionshinder av olika slag, efterlyser möjlighet att förvara sina cyklar i låsbara förråd i markplan, och styrelsen förstår att medlemmar som har särskilda behov efterlyser lösningar.

Det finns olika lösningar för uppförandet av cykelförvaring, men de kostar stora summor att anlägga, och föreningen har redan stora och kostsamma renoveringsbehov framöver.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Malmö 2020-01-16

BRF GANBO
Styrelsen

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.