



ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

**HSB BRF
GANBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ganbo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 5	Malmö Kommun	10 år	2035-07-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Willys. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Kristin Andersson	Ordförande	2017-02-25	
Anneli Andersson	Ledamot	2024-02-25	2025-06-05
Amir Bosnjakovic	Ledamot	2017-02-25	
Arben Shala	Ledamot	2024-05-23	
Siavosh Bigonah	Ledamot	2024-02-25	
Thaha Osman	Ledamot	2025-02-27	
Cecilia Boberg	Ledamot	2024-02-25	
Lars Kårholm	Suppleant	2024-02-25	2025-12-12
Lise Götz	Suppleant	2023-02-26	2025-12-12
Dzenan Toplic	Suppleant	2024-02-25	
Petra Lundgren	Suppleant	2025-12-12	
Josefine Friberg Sjöo	Suppleant	2025-12-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Boberg och Siavosh Bigonah, samt suppleanter Petra Lundgren, Josefine Friberg Sjöo och Dzenan Toplic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Michaela Brahce och Lisa Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar varav 14 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +6%.

Tomträttsavgälden förändrades med 29 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 84 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har ordet

Utifrån rådande omständigheter i omvärlden (konflikter, inflation mm) har det generellt varit tufft ekonomiskt för bostadsrättsföreningar och hushåll. Brf Ganbo har ändå lyckats ha en stark kassa de senaste åren, tack vare styrelsens beslutstagande kring lån. Föreningen har under flera år, då räntor varit höga, haft låga räntor och därmed låga räntekostnader. Därför har vi, även historiskt, undgått kraftiga höjningar av årsavgifterna.

Vi blickar fram mot kommande fönster- och fasadrenovering som kommer vara det största projektet vi genomfört sedan relineringen. Finansiering av detta projekt kommer till en del att göras med egna likvida medel, som vi byggt upp under åren, men även nya lån och höjningar av årsavgifterna. Projektet kommer naturligtvis öka värdet på vår fastighet.

Därutöver finns driftkostandsökningar, men även högre tomträttsavgäld (förhandlas med kommunen vart 10:e år). Tomträttsavgälden har ökat med 50 % from 2025-07-01, en ökning på 420 848 kr per år. **Styrelsen har med anledningen av detta valt att höja avgiften med 6 % fr o m 2026-01-01.**

Avslutningsvis anser styrelsen att Brf Ganbo har en god ekonomi för att kunna bemöta kommande stora investeringar på vår fastighet. Detta kan vi påpeka utifrån vårt sparande samt låga skuldsättning.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- Avslutat byte av ytter- och trapphusbelysning till LED.
- Färdigställt installation av 42 laddstolpar. Vi har också fått bidrag från Naturvårdsverket för detta.
- Byte av lägenhetscentral i samtliga lägenheter samt omdragning av tre fas till köken. Äldre felkopplingar har även upptäckts samt åtgärdats.

Föreningen planerar utföra följande åtgärder de närmsta 5 åren, vi följer underhållsplan:

Fönster och fasad

Detta är ett omfattande arbete som beräknas löpa över ett antal år och med stora kostnader. Under 2025 har styrelsen jobbat hårt tillsammans med projektledare från Projab för att hitta lämplig entreprenad för arbetet. Styrelsen har preliminärt beslutat att arbetet ska påbörjas och pågå under 2026-2028.

Solceller

Installation av solceller på fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 294 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 297.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	266	218	276	275	279
Skuldsättning, kr/kvm	1 686	1 755	1 997	2 077	2 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 686	1 785	2 031	2 113	2 194
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	270	227	205	188	180
Årsavgifter, kr/kvm	890	820	804	804	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	900	840	813	810	813
Nettoomsättning, tkr	13 286	12 114	11 882	11 719	11 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 644	620	2 089	1 773	2 112
Soliditet, %	58	56	53	50	48

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	358 700	0	0	358 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 530 875	0	-530 064	14 000 811
S:a bundet eget kapital, kr	14 889 575	0	-530 064	14 359 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 746 085	620 753	530 064	20 896 902
Årets resultat, kr	620 753	-620 753	1 644 135	1 644 135
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 366 838	0	2 174 199	22 541 037
S:a eget kapital, kr	35 256 413	0	1 644 135	36 900 548

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 630 064 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	20 366 838
Årets resultat, kr	1 644 135
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	630 064
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 541 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	22 541 037

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 286 601	12 226 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	467	177 548
Summa Rörelseintäkter		13 287 068	12 404 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 548 080	-8 755 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 796	-607 999
Personalkostnader	Not 6	-638 832	-596 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 649 651	-1 473 426
Summa Rörelsekostnader		-11 279 359	-11 434 252
Rörelseresultat		2 007 709	969 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122 595	50 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 169	-399 812
Summa Finansiella poster		-363 574	-349 002
Resultat efter finansiella poster		1 644 135	620 753
Resultat före skatt		1 644 135	620 753
Årets resultat		1 644 135	620 753

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	49 894 790	47 032 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	625 876	581 953
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 520 666	47 614 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

50 522 166 **47 615 894**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 600	17 141
Aktuell skattefordran		1 014	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 977 569	11 071 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 489 125	451 171
Summa Kortfristiga fordringar		9 489 309	11 539 988

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 041	891
Summa Kassa och bank		1 041	891

Summa Omsättningstillgångar

13 490 350 **15 540 879**

Summa Tillgångar

64 012 516 **63 156 773**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		358 700	358 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 000 811	14 530 875
Summa Bundet eget kapital		14 359 511	14 889 575

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		20 896 902	19 746 085
Årets resultat		1 644 135	620 753
Summa Fritt eget kapital		22 541 037	20 366 838

Summa Eget kapital

36 900 548 **35 256 413**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 315 986	20 831 809
Summa Långfristiga skulder		21 315 986	20 831 809

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 563 962	5 077 499
Leverantörsskulder		228 833	191 727
Skatteskulder		35 602	39 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 477	10 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 959 108	1 749 265
Summa Kortfristiga skulder		5 795 982	7 068 551

Summa Skulder

27 111 968 **27 900 360**

Summa Eget kapital och skulder

64 012 516 **63 156 773**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 007 709	969 755
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 649 651	1 473 426
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 649 651	1 473 426
Erhållen ränta	141 644	20 541
Erlagd ränta	-474 584	-399 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 324 420	2 064 550
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 697 741	-162 752
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	431 470	73 713
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 266 271	-89 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 058 149	1 975 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 555 923	-938 275
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 555 923	-938 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 029 360	-3 571 210
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 029 360	-3 571 210
Årets kassaflöde	-3 527 134	-2 533 974
Likvida medel vid årets början	14 709 255	17 243 228
Likvida medel vid årets slut	11 182 120	14 709 255

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	529 899 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgift bostäder	12 143 801	11 732 752
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	663 748	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	167 280	161 952
	Årsavgifter lokaler	148 674	143 636
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	8 162	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	697	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	77 850	78 000
	Övriga intäkter	78 789	112 519
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 289 001	12 228 859
	Hysesbortfall	-2 400	-2 400
	<i>Summa</i>	-2 400	-2 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 286 601	12 226 459

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	467	177 548
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	467	177 548

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 078 226	-1 047 912
	Snö och halk-bekämpning	-65 622	-85 839
	Reparationer	-223 625	-463 052
	Planerat underhåll	-630 064	-1 244 401
	Försäkringsskador	-70 614	-91 426
	El	-998 331	-577 497
	Uppvärmning	-2 097 001	-1 960 657
	Vatten	-888 828	-806 086
	Sophämtning	-253 906	-347 053
	Fastighetsförsäkring	-275 406	-260 392
	Kabel-TV och bredband	-387 095	-347 167
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-426 210	-398 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-265 286	-259 896
	Tomträttsavgäld	-882 813	-812 672
	Övriga driftkostnader	-5 052	-53 559
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 548 080	-8 755 839

Ny tomträttsavgäld gäller från 2025-07-01 (1 233 520 kr).

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 350	-1 225
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-27 905
	Administrationskostnader	-147 137	-358 487
	Extern revision	-30 431	-24 344
	Medlemsavgifter	-101 675	-101 675
	Föreningsverksamhet	-115 253	-58 096
	Övriga förvaltningskostnader	-40 950	-36 268
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-442 796	-607 999

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-263 831	-206 551
	Revisionsarvode	-18 000	-15 000
	Övriga arvoden	-18 000	-17 356
	Löner och övriga ersättningar	-231 563	-268 450
	Sociala avgifter	-107 438	-89 630
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-638 832	-596 987
Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 053 220	84 202 820
	Årets investeringar	4 512 000	850 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 565 220	85 053 220
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 020 779	-36 547 353
	Årets avskrivningar	-1 649 651	-1 473 426
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 670 430	-38 020 779
	<i>Byggnader</i>	49 894 790	47 032 441
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 245 000	703 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	218 245 000	193 703 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 793 000	43 793 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 793 000	43 793 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	581 953	494 078
	Årets investeringar	4 555 923	87 875
	Omklassificering till byggnad	-4 512 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	625 876	581 953
	Pågående byggnation avser fasad och fönsterrenovering, färdig under 2026/2027 och kostnad ca 43 mkr.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 181 079	10 708 364
	Övriga fordringar	796 490	150 712
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 977 569	10 859 076
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	22 106	41 155
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 467 020	410 016
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 489 125	451 171
Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	14 000 811	14 530 875
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	14 000 811	14 530 875

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2030-11-25	3 557 115	175 660
Swedbank Hypotek AB	1,15%	2031-01-24	4 769 700	233 400
SBAB Bank AB	3,5%	2028-03-16	2 309 350	85 000
Nordea Hypotek AB	0,86%	2026-06-17	2 472 102	0
Stadshypotek AB	1,45%	2031-03-30	4 830 600	232 800
Stadshypotek AB	3,72%	2029-04-30	2 892 942	115 000
Stadshypotek AB	3,0%	2029-12-30	4 048 139	250 000
			24 879 948	1 091 860

Långfristig del	21 315 986
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 091 860
Lån som ska konverteras inom ett år	2 472 102
Kortfristig del	3 563 962
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 091 860
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 367 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 948 115
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

3 563 962 krav 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 1 029 360 kr. Beräknad skuld om 5 år 19 733 148 kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	8 477	8 477
Övriga kortfristiga skulder	0	2 100
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 477	10 577

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 063 758	947 872
Upplupna räntekostnader	59 543	47 958
Övriga upplupna kostnader	835 807	753 435
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 959 108	1 749 265

Styrelsen har godkänt årsredovisning den 2026-01-26.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ann-Kristin Andersson

Amir Bosnjakovic

Siavosh Bigonah

Arben Shala

Cecilia Boberg

Thaha Osman

Vår revisionsberättelsen har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lisa Svensson

Av föreningen utsedd revisor

Michaela Brahce

Av föreningen utsedd revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund 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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ganbo i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michaela Brahce
Av föreningen vald revisor

Lisa Svensson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Ganbo i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Kristin Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 20:48:10



Amir Bosnjakovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 21:16:09



Siavosh Bigonah

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:44:05



Arben Shala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 12:08:03



Cecilia Boberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 06:39:27



Thaha Osman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 10:47:01



Lisa Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 14:35:01



Michaela Brahce

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 13:55:44



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 15:49:47



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Ganbo i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lisa Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 11:44:43



Michaela Brahce

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 13:51:01



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 15:49:15



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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