



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund

Org nr 716406-9820



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund (716406-9820) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 44: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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 med tillbyggnad åren 1986 och 1994 på fastigheterna Djingis Khan 1-5 och Ilion 1-6 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adress är Uardavägen A33 - H227 samt Iliongränden I66 - T316 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	144	12 258
5	160	16 943
6	12	1 365
	316	30 566

Lokaler, hyresrätt	1	178
--------------------	---	-----

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2016

David Latifpour	ordförande
Marie Myrgren	vice ordförande
Måns Bruun	sekreterare
Violetta Ellmer	vice sekreterare
Bert Sjögren	styrelseledamot
Thomas Gard	styrelseledamot
Anna Nilsson	styrelseledamot
Oliver Gras	styrelseledamot
Stefan Aguayo	styrelseledamot
Maria Leonora	styrelseledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Åsa Bodell	styrelsesuppleant
------------	-------------------



Av föreningen vald revisor har varit Simon Heneen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen Nät AB	elavtal
Krafringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Sydantenn & Tele AB	kabel-TV
Ownit Broadband AB	bredband
VA Syd	vatten & avlopp
Lunds Renhållningsverk	renhållning & sophämtning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Trädgårdsteamet	teknisk förvaltning/trädgårdsskötsel
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

- Diskussion och kontakt med Lunds kommun angående planering av Solbjer
- Fortsatt förbättring och komplettering av föreningens nya hemsida gällande design och användarvänlighet
- Ändrade villkor för vissa lån till bättre och lägre ränta

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stor renovering av föreningens gemensamma tvättstuga
- Rensning och översyn av växlighet och gröna ytor på hela området
- Digitalisering av systemet för bevakning av värme och ventilation i Vita Huset
- Byte av sand vid gungor och i sandlådor
- Fortlöpande entreprenadarbeten med underhåll av grönområden, renoveringar, besiktningar och diverse underhållsarbete
- Byte av vissa maskiner i tvättstugan
- Fortsatt arbete med översyn, fotografering och dokumentation av samtliga tak
- Fortlöpande åtgärder och översyn av samtliga tak
- Fortlöpande arbete i kryppgrundarna med förbättring av luft och fuktighet
- Montering av skärmtak över entrédörrarna hos samtliga boende
- Stor satsning på att spara värme och vattenförbrukning genom att montera tätninglist på samtliga altandörrar och besparingsventil på samtliga duschslangar

Förväntad framtida utveckling, framtida underhåll

- Fortsatt arbete med kryppgångarna, översyn och vissa åtgärder för ett bättre luftflöde
- Preventiva åtgärder på samtliga tak
- Byte av sand mot gummiplattor vid gungställningarna på gårdarna
- Byte/reparation av ofunktionella grindar
- Fortlöpande underhåll av fasaderna, grönområden och diverse renoveringar och besiktningar
- Fortsatt utveckling av bokningssystemet för tvättstugan och förbättring av hemsidan
- Fortlöpande underhåll enligt underhållsplan

PM



- Fortsatt arbete med nya riktlinjer gällande besparing av värme och vattenförbrukning
- Se över föreningens nuvarande avtal med HSB Skåne och Trädgårdsteamet
- Isolering av samtliga kryppgrunder för en varmare inomhusmiljö samt besparing av energi

Övrigt

Det pågår olika kulturella och sociala verksamheter för föreningens medlemmar såsom Bananrepubliken, Shangilia, Cabaré Febril, Midnattskören, soppkvällar m fl. Vidare pågår även utomstående verksamheter såsom yoga, danskurs, teaterkurs, trumkurs, kortspel mm. Alla verksamheter är i första hand till för Djingis Khanare men alla är välkomna att delta.

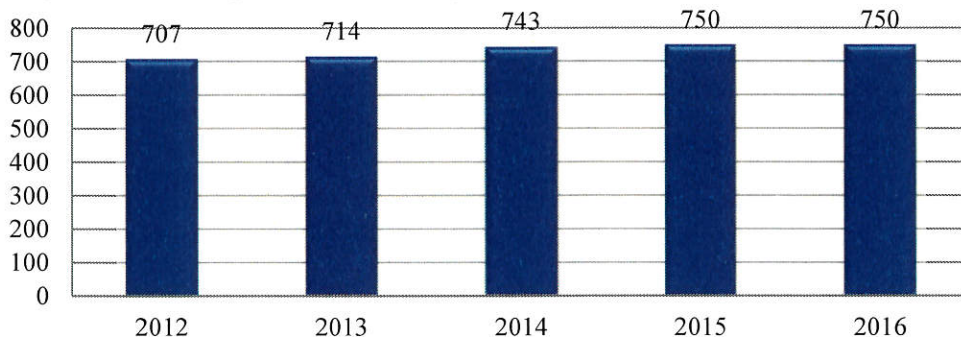
Ett stort tack även till dem som berikar Djingis Khans kulturella verksamheter och sociala aktiviteter och framför allt stort tack till alla anonyma, frivilliga och glada själar som ställer upp för föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 750 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 022 902 kr. Under året har föreningen amorterat 3 564 665 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Under år 2016 gjorde föreningen en extra amortering på 3 000 000 kr. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida större underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	450
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	453

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 25 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

GH



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	22 915	22 876	22 642	22 475
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 793	3 505	2 411	-7 071
Eget kapital, tkr	10 932	7 139	3 634	1 223
Taxeringsvärde, tkr	333 861	333 861	316 176	316 176
-varav byggnad, tkr	139 495	139 495	139 080	139 080
Soliditet	16%	10%	5%	2%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	750	750	743	714
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 702	1 819	2 070	2 023
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	55	64	75	82
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	16%	17%	18%	20%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	130	120	131	108
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	77	100	119	187
Avskrivning/m ² byggnadsyta	62	62	62	144

En snittlägenhet på 97 m² kan förenklat sägas vara belånad med 165 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 97 m² belöper en månadsavgift om ca 6 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 300 672	2 193 006	961 352	-6 821 054	3 505 147	7 139 123
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				3 505 147	-3 505 147	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			4 000 000	-4 000 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 363 685	2 363 685		0
Årets resultat					3 792 722	3 792 722
Belopp vid årets utgång	7 300 672	2 193 006	2 597 667	-4 952 222	3 792 722	10 931 845



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-3 315 907
Årets resultat	3 792 722
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-4 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 363 685
Summa till stämmans förfogande	-1 159 500

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 159 500
-------------------------	------------

AK

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	22 915 016	22 876 480
Övriga rörelseintäkter		129 402	83 495
Summa rörelseintäkter		23 044 418	22 959 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-11 793 743	-11 015 259
Underhåll enligt plan		-2 363 685	-3 080 849
Övriga externa kostnader	3	-777 312	-712 963
Personalkostnader	4	-771 121	-784 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 909 689	-1 909 689
Summa rörelsekostnader		-17 615 550	-17 503 186
Rörelseresultat		5 428 868	5 456 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 640	6 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 667 785	-1 958 185
Summa finansiella poster		-1 636 146	-1 951 642
Resultat efter finansiella poster		3 792 722	3 505 147
Årets resultat		3 792 722	3 505 147

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	3 792 722	3 505 147
Reservering till fond för yttre underhåll	-4 000 000	-3 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 363 685	3 080 849
Över-/underskott efter disposition av underhåll	2 156 407	2 885 996

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

M

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 232 415	61 142 104
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 232 415	61 142 104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Andra långfristiga fordringar	7	1 000 000	1 000 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 000 500	1 000 500
Summa anläggningstillgångar		60 232 915	62 142 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 603	1 539
Övriga fordringar	8	359 230	60 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	442 042	309 726
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		853 875	372 018
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	6 000 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 829 472	1 497 324
<i>Summa kassa och bank</i>		1 829 472	1 497 324
Summa omsättningstillgångar		8 683 346	5 869 342
SUMMA TILLGÅNGAR		68 916 261	68 011 946

OK

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 493 678	9 493 678
Fond för yttre underhåll		2 597 667	961 352
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 091 345	10 455 030
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 952 222	-6 821 054
Årets resultat		3 792 722	3 505 147
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 159 500	-3 315 907
Summa eget kapital		10 931 845	7 139 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	48 322 902	54 987 567
Summa långfristiga skulder		48 322 902	54 987 567
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 700 000	600 000
Leverantörsskulder		2 379 097	1 020 194
Aktuella skatteskulder		199 130	160 251
Övriga skulder	14	1 260 494	1 259 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 122 793	2 845 396
Summa kortfristiga skulder		9 661 514	5 885 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 916 261	68 011 946

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 55 881 015 kr

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter bostäder	75 072	75 072
Hysesintäkter Vita huset	40 600	0
Årsavgifter bostäder	22 928 568	22 928 568
Avsättning inre fond	-202 390	-202 390
Intäkter pant, överlåtelse	69 122	71 186
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 044	4 044
Summa nettoomsättning	22 915 016	22 876 480

2 Driftkostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	1 413 302	828 724
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	9 376	10 461
Lokalvård, städning	111 008	0
Snöröjning	89 664	29 875
El	373 734	350 326
Uppvärmning	3 741 342	3 718 485
Vatten, avlopp	691 027	766 171
Renhållning, sophämtning	562 674	618 132
Kabel-TV, internet	750 306	717 318
Fastighetsförsäkringspremier	140 226	137 516
Fastighetsskatt	2 342 192	2 294 792
Förvaltningsavtal	1 568 892	1 543 459
Summa drift	11 793 743	11 015 259

**3 Övriga externa kostnader****2016****2015**

Leasing av kopiator	6 825	0
Konferens, kursverksamhet	4 013	0
Kontorsmaterial, telefon	38 173	35 381
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	500
Bevakning	174 551	181 567
Externt revisionsarvode	20 700	21 100
Kostnader pant, överlåtelser	121 266	121 244
Övriga förvaltningskostnader	118 548	228 347
Konsultarvoden	197 435	29 025
Medlemsavgifter	95 800	95 800
Summa övriga externa kostnader	777 312	712 963

4 Personalkostnader**2016****2015**

Löner för anställda	392 518	465 257
Arvode styrelsen	143 850	153 614
Övrig lön/ersättning styrelsen	5 850	0
Revisionsarvode	6 675	6 675
Bilersättning	1 887	10 453
Övriga ersättningar och förmåner	6 675	6 675
Pensionskostnader	47 218	10 229
Sociala avgifter	166 448	131 524
Summa personalkostnader	771 121	784 426

5 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 247 785	115 247 785
Anskaffningsvärde mark	6 755 000	6 755 000
Anskaffningsvärde anläggningstillgångar	6 115 826	6 115 826
Anskaffningsvärde parkeringsplatser	2 586 244	2 586 244
Anskaffningsvärde sopstationer	3 900 967	3 900 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 605 822	134 605 822

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader	-64 643 361	-63 178 594
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 115 826	-6 115 826
Ingående avskrivningar parkeringsplatser	-1 534 244	-1 284 370
Ingående avskrivningar sopstationer	-1 170 287	-975 239
Årets avskrivningar byggnader	-1 464 767	-1 464 767
Årets avskrivningar parkeringsplatser	-249 874	-249 874
Årets avskrivningar sopstationer	-195 048	-195 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 373 407	-73 463 718

Redovisat värde**59 232 415** **61 142 104**

94



Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	139 495 000	139 495 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	194 366 000	194 366 000
Summa taxeringsvärde	333 861 000	333 861 000

Fastighetsbeteckning: Djingis Khan 1-5 och Ilion 1-6

Byggnads- och värdeår: 1972

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Andra långfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Egen bostadsrätt	1 000 000	1 000 000
Lägenhet nr 290, Uardavägen H:207, inköpt 2011, används till uthyrning		
Summa andra långfristiga fordringar	1 000 000	1 000 000

8 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	29 595	29 185
Avräkningskonto HSB Skåne	329 635	31 568
Summa övriga fordringar	359 230	60 753

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda va	64 958	67 524
Förutbetalda försäkring	141 656	140 226
Förutbetalda bevakning	40 830	38 561
Förutbetalda kabel-tv	129 126	0
Förutbetalda internet	52 140	52 140
Upplupna ränteintäkter	4 142	2 000
Övriga interimfordringar	9 190	9 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442 042	309 726

10 Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31		
	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-01-29	3 000 000	0
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-03-21	3 000 000	4 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			6 000 000	4 000 000

11 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 829 472	1 497 324
Summa kassa och bank	1 829 472	1 497 324

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

13 Skulder till kreditinstitut**2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	4,80%	2017-03-30	0	11 240 000	11 240 000
Stadshypotek	1,21%	2017-12-30	80 000	7 100 000	7 180 000
SE-Banken Bolån	1,11%	2018-06-28	20 000	1 903 280	1 923 280
Swedbank Hyp AB	5,51%	2018-07-01	0	8 000 000	8 000 000
SE-Banken Bolån	1,38%	2020-09-28	277 880	5 652 650	5 930 530
Stadshypotek	1,20%	2021-09-01	28 750	5 955 280	5 984 030
SE-Banken Bolån	1,14%	2021-09-28	158 035	6 923 728	7 081 763
Stadshypotek	1,19%	2021-10-30	3 000 000	5 247 964	8 247 964
			3 564 665	52 022 902	55 587 567

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 700 000

48 322 902**54 987 567**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,65%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

45 922 902

14 Övriga kortfristiga skulder**2016-12-31 2015-12-31**

Fond för inre underhåll	1 249 856	1 246 984
Övriga kortfristiga skulder	10 638	12 432
Utgående värde	1 260 494	1 259 416

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2016-12-31 2015-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	88 035	0
Soc kostn på upplupna löner	27 660	0
Upplupna semesterlöner	20 222	13 973
Uppl pensionskostnader Fora	3 514	3 517
Upplupen el	0	32 585
Upplupen värme	0	487 548
Upplupen sophämtning	0	40 974
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 771 799	1 789 370
Förutbetald fastighetsskötsel	0	104 536
Upplupna räntekostnader	149 083	218 260
Beräknat arvode för revision	20 700	0
Övriga interimskulder	41 780	154 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 122 793	2 845 396

16 Ställda säkerheter**2016-12-31 2015-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttaga pantbrev i fastighet

93 555 331

93 555 331

Varav obelånade

16 856 000

0

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

76 699 331**93 555 331**



Lund 2017-04-04
ort och datum

David Latifpour

Marie Myrgren

Måns Bruun

Violetta Ellmer

Bert Sjögren

Thomas Gard

Anna Nilsson

Oliver Gras

Stefan Aguayo

Maria Leonora

Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits ^{6/4} 2017

Simon Heneen
Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsead revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund, org.nr. 716406-9820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund för år 2016.

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 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund för år 2016 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Lund 6/4 2017

ort och datum


Simon Heneen
Av föreningen vald
revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor