



ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 45: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.

Nuvarande stadgar registrerades den 8 augusti 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 med tillbyggnad 1986 och 1994 på fastigheterna Djingis Khan 1-5 och Ilion 1-6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser 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
--------------------	---	-----

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2017, varvid 56 röstberättigade medlemmar deltog. På ordinarie föreningsstämman togs första beslutet om att anta nya föreningsstadgar. Beslutet var enhälligt.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 18 maj 2017, varvid 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

5

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

David H Latifpour	ordförande
Måns Bruun	vice ordförande
Marie Myrgren	sekreterare
Violeta Ellmer	vice sekreterare, avgick ur styrelsen i november 2017
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	styrelsuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Simon Heneen med Peter Abrahamsson som revisorssuppleant samt revisor Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Tina Hasche, Gösta Petersén och Thomas Eriksson med Tina Hasche som sammankallande.

Under året har Tina Hasche varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät AB	elavtal
Kraftringen 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)

S



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Fortsatt förbättring och komplettering av föreningens nya hemsida gällande design och användarvänlighet
- Ändrade villkor för en del lån till bättre och lägre ränta
- Stor renovering av föreningens gemensamma tvättstuga
- Byte av vissa maskiner i tvättstugan
- Uppsättning av hjärtstatare i tvättstugan
- Översyn och byte av vissa dörrar och fönster
- Rensning och översyn av växlighet och gröna ytor på hela området
- Byte av sand vid gungor och i sandlådor
- Fortlöpande entreprenadarbeten med underhåll av grönområden, renoveringar, besiktningar och diverse underhållsarbete
- Fortsatt arbete med översyn, fotografering, dokumentation och åtgärder av samtliga tak
- Fortlöpande arbete i krypgrundarna med förbättring av luft och fuktighet
- Fortsatt isolering i krypgrunderna
- Stor satsning på att spara värme och vattenförbrukning genom att montera tätningslist på samtliga altandörrar och snålspolningsventil på samtliga duschslangar
- Start av projekt gällande inomhusmiljö genom att installera tio moderna och reglerbara ventilationssystem. Arbetet utvärderas kontinuerligt och beslut om eventuellt genomförande tas under 2018
- Nytt avtal med Trädgårdsteamet tecknades
- Nytt avtal med städfirma till Vita Huset tecknades
- Besiktning av samtliga lekplatser genomfördes

Förväntad framtida utveckling, framtida underhåll

- Fortsatt arbete med krypgrunderna, översyn och vissa åtgärder för ett bättre luftflöde
- Utvärdering av projektet "inomhusmiljö" med takventilation
- 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
- Fortsatt isolering av samtliga krypgrunder för en varmare inomhusmiljö samt besparing av energi
- Handlingsplan för åtgärder på samtliga lekplatser

Övrigt

Det pågår olika kulturella och sociala verksamheter för föreningens medlemmar såsom Bananrepubliken, Shangilia, Cabaré Febril, soppkvällar, Midnattskören mm. Vidare pågår även utomstående verksamheter såsom yoga, danskurs, teaterkurs, trumkurs, kortspel mm. Alla verksamheter riktar sig mot och för Djingis Khanare men alla är välkomna att delta. Föreningen har även stöttat PIKU Söder genom att tillåta organisationen att ha sitt julfirande för ensamma barn i Vita Huset utan kostnad. PIKU Söder är en frivilligorganisation som hjälper ensamma barn att komma på fötter och skapa gemenskap och ett socialt nätverk för dem.

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

S

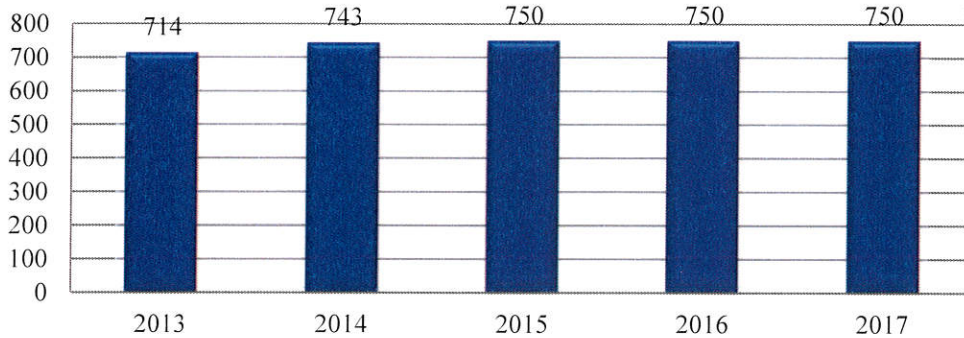


Ekonomi

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

Den för år 2018 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 47 205 022 kr. Under året har föreningen amorterat 4 817 880 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år. Av årets amortering utgjordes 4 000 000 kr av extaamortering, nästa års amorteringstakt kommer därför troligen att vara lägre.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	453
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	457

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 29 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. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	22 927	22 915	22 876	22 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 389	3 793	3 505	2 411
Eget kapital, tkr	13 321	10 932	7 139	3 634
Taxeringsvärde, tkr	333 861	333 861	316 176	316 176
-varav byggnad, tkr	139 495	139 495	139 080	139 080
Soliditet	20%	16%	10%	5%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	750	750	750	743
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 544	1 702	1 819	2 070
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	35	55	64	75
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	16%	18%	20%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	132	130	120	131
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	126	77	100	119
Avskrivning/m ² byggnadsyta	62	62	62	62

En snittlägenhet på 97 m² kan förenklat sägas vara belånad med 149 800 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	2 597 667	-4 952 222	3 792 722	10 931 845
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				3 792 722	-3 792 722	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			4 070 000	-4 070 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-3 866 799	3 866 799		0
Årets resultat					2 388 911	2 388 911
Belopp vid						
årets utgång	7 300 672	2 193 006	2 800 868	-1 362 701	2 388 911	13 320 756



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 159 500
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-4 070 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	3 866 799
Årets resultat	2 388 911
Summa till stämmans förfogande	1 026 209

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 026 209
-------------------------	-----------

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	22 927 118	22 915 016
Övriga rörelseintäkter		39 791	129 402
Summa rörelseintäkter		22 966 909	23 044 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-12 288 216	-11 793 743
Underhåll enligt plan		-3 866 799	-2 363 685
Övriga externa kostnader	3	-868 513	-777 312
Personalkostnader	4	-600 880	-771 121
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 909 689	-1 909 689
Summa rörelsekostnader		-19 534 098	-17 615 550
Rörelseresultat		3 432 811	5 428 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 231	31 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 132	-1 667 785
Summa finansiella poster		-1 043 901	-1 636 146
Resultat efter finansiella poster		2 388 910	3 792 722
Årets resultat		2 388 910	3 792 722

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

Årets resultat	2 388 910	3 792 722
Reservering till fond för yttre underhåll	-4 070 000	-4 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	3 866 799	2 363 685
Över-/underskott efter disposition av underhåll	2 185 709	2 156 407

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

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 322 726	59 232 415
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 322 726	59 232 415
<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		58 323 226	60 232 915
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 447	52 603
Övriga fordringar	8	162 228	359 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	309 985	442 042
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		540 660	853 875
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 400 000	6 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 400 000	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 752 224	1 829 472
<i>Summa kassa och bank</i>		3 752 224	1 829 472
Summa omsättningstillgångar		7 692 884	8 683 346
SUMMA TILLGÅNGAR		66 016 110	68 916 261

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 493 678	9 493 678
Fond för yttre underhåll		2 800 868	2 597 667
Summa bundet eget kapital		12 294 546	12 091 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 362 701	-4 952 222
Årets resultat		2 388 911	3 792 722
Summa fritt eget kapital		1 026 209	-1 159 500
Summa eget kapital		13 320 756	10 931 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	46 355 022	48 322 902
Summa långfristiga skulder		46 355 022	48 322 902
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	850 000	3 700 000
Leverantörsskulder		2 004 114	2 379 097
Aktuella skatteskulder		233 101	199 130
Övriga skulder	14	1 285 513	1 260 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 967 604	2 122 793
Summa kortfristiga skulder		6 340 332	9 661 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 016 110	68 916 261

S

**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**2017****2016**

Hysesintäkter bostäder	76 764	75 072
Hysesintäkter övrigt	60 000	40 600
Årsavgifter bostäder	22 928 668	22 928 568
Avsättning inre fond	-202 390	-202 390
Intäkter pant, överlåtelser	60 032	69 122
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 044	4 044
Summa nettoomsättning	22 927 118	22 915 016

2 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	1 754 392	1 413 302
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 192	9 376
Lokalvård, städning	163 920	111 008
Snöröjning	39 411	89 664
El	438 997	373 734
Uppvärmning	3 599 959	3 741 342
Vatten, avlopp	792 298	691 027
Renhållning, sophämtning	580 235	562 674
Kabel-TV, internet	726 518	750 306
Fastighetsförsäkringspremier	161 481	140 226
Fastighetsskatt	2 429 092	2 342 192
Förvaltningsavtal	1 598 721	1 568 892
Summa drift	12 288 216	11 793 743

S

**3 Övriga externa kostnader****2017****2016**

Leasing av maskiner, inventarier, datautrustning	14 066	6 825
Konferens, kursverksamhet	10 500	4 013
Kontorsmaterial, tele, porto	24 987	38 173
Juridisk hjälp	6 750	0
Bevakning, övriga riskkostnader	188 877	174 551
Externt revisionsarvode	21 300	20 700
Kostnader pant, överlåtelser	118 484	121 266
Övriga förvaltningskostnader	170 491	118 548
Konsultarvoden	217 259	197 435
Medlemsavgifter	95 800	95 800
Summa övriga externa kostnader	868 513	777 312

4 Personalkostnader**2017****2016**

Löner för anställda	290 360	392 518
Arvode styrelsen	149 847	143 850
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	5 850
Revisionsarvode	6 720	6 675
Bilersättning	2 405	1 887
Övriga ersättningar och förmåner	6 720	6 675
Pensionskostnader	3 483	47 218
Sociala avgifter	141 345	166 448
Summa personalkostnader	600 880	771 121

5 Byggnader och mark**2017-12-31****2016-12-31**

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	-66 108 128	-64 643 361
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 115 826	-6 115 826
Ingående avskrivningar parkeringsplatser	-1 784 118	-1 534 244
Ingående avskrivningar sopstationer	-1 365 335	-1 170 287
Årets avskrivningar	-1 909 689	-1 909 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 283 096	-75 373 407

Redovisat värde**57 322 726****59 232 415****Taxeringsvärde****2017-12-31****2016-12-31**

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

S



Fastighetsbeteckning: Djingis Khan 1-5 och Ilion 1-6
 Värdeår: 1972
 Byggnadsår: 1972 med tillbyggnad 1986 och 1994

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

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Andra långfristiga fordringar 2017-12-31 2016-12-31

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 2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	29 597	29 595
Avräkningskonto HSB Skåne	132 631	329 635
Summa övriga fordringar	162 228	359 230

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Förutbetald va	73 852	64 958
Förutbetald försäkring	9 913	141 656
Förutbetald bevakning	44 534	40 830
Förutbetald kabel-tv	118 836	129 126
Förutbetald internet	52 140	52 140
Upplupna ränteintäkter	2 578	4 142
Övriga interimfordringar	8 132	9 190
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 985	442 042

10 Övriga kortfristiga placeringar 2017-12-31 2016-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-21	3 400 000	6 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 400 000	6 000 000

11 Kassa och bank 2017-12-31 2016-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 752 224	1 829 472
Summa kassa och bank	3 752 224	1 829 472

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
 Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

5

**13 Skulder till kreditinstitut****2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,35%	2022-12-30	1 080 000	6 020 000	7 100 000
SE-Banken Bolån	1,11%	2018-06-28	20 000	1 883 280	1 903 280
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	5 374 770	5 652 650
Stadshypotek	1,20%	2021-09-01	100 000	5 855 280	5 955 280
SE-Banken Bolån	1,14%	2021-09-28	160 000	6 763 728	6 923 728
Stadshypotek	1,19%	2021-10-30	100 000	5 147 964	5 247 964
Stadshypotek	1,40%	2022-03-30	3 080 000	8 160 000	11 240 000
			4 817 880	47 205 022	52 022 902
Nästa års amortering beräknas uppgå till				850 000	3 700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				46 355 022	48 322 902
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,99%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				3 400 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				42 955 022	

14 Övriga kortfristiga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Fond för inre underhåll	1 274 046	1 249 856
Övriga kortfristiga skulder	11 467	10 638
Utgående värde	1 285 513	1 260 494

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	88 236	88 035
Soc kostn på upplupna löner	27 723	27 660
Upplupna semesterlöner	21 671	20 222
Uppl pensionskostnader kp	22 231	0
Uppl pensionskostnader Fora	-137	3 514
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 697 060	1 771 799
Upplupna räntekostnader	77 679	149 083
Beräknat arvode för revision	21 300	20 700
Övriga interimskulder	11 841	41 780
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 967 604	2 122 793

S



16 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttaga pantbrev i fastighet

93 555 331 93 555 331

Varav obelånade

16 856 000 16 856 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

76 699 331 76 699 331

Lund 2018-03-15

ort och datum

[Signature]

David H Latifpour

[Signature]

Måns Bruun

[Signature]

Marie Myrgren

[Signature]

Bert Sjögren

[Signature]

Thomas Gard

[Signature]

Anna Nilsson

[Signature]

Olivier Gras

[Signature]

Stefan Aguayo

[Signature]

Maria Leonora

[Signature]

Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits

5/4 - 2018

[Signature]

Simon Heneen
Föreningsvald revisor

[Signature]

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorerernas 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 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 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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.

Lund 5/4 - 2018

ort och datum

Simon Heneen
Av föreningen vald
revisor

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor