



# ÅRSREDOVISNING 2018

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 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 46: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 <sup>2</sup>
3	144	12 258
5	160	16 943
6	12	1 365
	<b>316</b>	<b>30 566</b>
Lokaler, hyresrätt	1	178

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2018, varvid 46 röstberättigade medlemmar deltog.



### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Latifpour	ordförande
Måns Bruun	vice ordförande
Marie Myrgren	sekreterare
Åsa Bodell	vice sekreterare
Bert Sjögren	styrelseledamot
Thomas Gard	styrelseledamot
Anna Nilsson	styrelseledamot
Olivier Gras	styrelseledamot
Stefan Aguayo	styrelseledamot
Maria Leonora	styrelseledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Anders Magnusson	styrelsesuppleant
John Argéus	styrelsesuppleant

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

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

Under året har Tina Hasche varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
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)

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Start av projekt gällande inomhusmiljö genom att installera tio moderna och reglerbara ventilationssystem på taken. Arbetet utvärderas kontinuerligt och beslut togs att genomföra installation av mekanisk ventilation på samtliga tak under 2019-2021
- Besiktning av samtliga lekplatser. Samtliga fel på lekplatserna (med undantag för gungorna) åtgärdades under 2018. Utredning och planering om gungornas utformning, säkerhet och anpassning till EU:s regler startades under 2018 och kommer att fortlöpa under 2019
- Fortlöpande arbete i krypprunderna med förbättring av luft och fuktighet



- Isolering av samtliga ledningar i kryppgrundarna
- Fortsatt förbättring och komplettering av föreningens nya hemsida gällande design och användarvänlighet
- Ändrade villkor av vissa lån till en bättre och lägre ränta
- Översyn och byte av vissa dörrar och fönster
- Rensning och översyn av växligheter och gröna ytor för hela området
- Byte av sand i gung- och sandlådorna
- Fortlöpande entreprenadarbeten med underhåll av grönområden, renoveringar, besiktningar och diverse underhållsarbete
- Byte av vissa maskiner i tvättstugan

#### Förväntad framtida utveckling, framtida underhåll

- Fortsatt arbete med installation av mekanisk ventilation på ca 100 tak
- Fortsatt utredning och planering av lekplatsernas utformning, säkerhet och anpassning
- Fortsatt arbete med kryppgrundarna, översyn och vissa åtgärder för ett bättre luftflöde
- Fortsatt isolering av samtliga ledningar i kryppgrundarna.
- 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 kryppgrunder för en varmare inomhusmiljö samt besparing av energi

#### Övrigt, t ex studieverksamhet, fritidsaktiviteter eller tillställning

Det pågår olika kulturella och sociala verksamheter för föreningens medlemmar såsom Bananrepubliken, Shangilia, Cabaré Febril, soppkvällar, Midnattskören m fl. Vidare pågår även utomstående verksamheter såsom yoga, danskurs, teaterkurs, trumkurs, kortspel mm. Alla verksamheter riktar sig i första hand till 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.

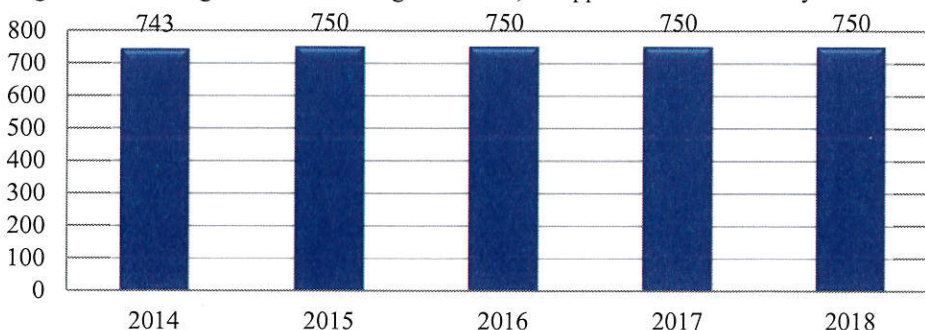
Ett stort tack även till de som berikar Djingis Khans kulturella verksamheter och sociala aktiviteter men framförallt stort tack till alla anonyma, frivilliga och glada själar som ställer upp för föreningen.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 750 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder





Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 247 142 kr. Under året har föreningen amorterat 3 957 880 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år. Av årets amortering utgjordes 3 000 000 kr av extaamortering, nästa års amorteringstakt kommer därför troligen att vara lägre.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	457
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	459

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 29 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	22 882	22 927	22 915	22 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 663	2 389	3 793	3 505
Eget kapital, tkr	17 984	13 321	10 932	7 139
Taxeringsvärde, tkr	378 177	333 861	333 861	316 176
-varav byggnad, tkr	183 811	139 495	139 495	139 080
Soliditet	27%	20%	16%	10%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	750	750	750	750
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 415	1 544	1 702	1 819
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	24	35	55	64
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	11%	14%	16%	18%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	179	132	130	120
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	53	126	77	100
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	62	62	62	62

En snittlägenhet på 97 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 137 200 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 97 m<sup>2</sup> 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	2 800 594	-1 362 701	2 388 910	13 320 482
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				2 388 910	-2 388 910	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			981 000	-981 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 636 015	1 636 015		0
Årets resultat					4 663 128	4 663 128
Belopp vid årets utgång	7 300 672	2 193 006	2 145 579	1 681 224	4 663 128	17 983 609

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 026 209
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-981 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 636 015
Årets resultat	4 663 128
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 344 352</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-4 519 000
Balanseras i ny räkning	1 825 352

CB

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	22 882 318	22 927 118
Övriga rörelseintäkter		93 659	39 791
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 975 977</b>	<b>22 966 909</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-12 540 487	-12 288 216
Underhåll enligt plan		-1 636 015	-3 866 799
Övriga externa kostnader	3	-867 447	-868 513
Personalkostnader	4	-636 548	-600 880
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 909 689	-1 909 689
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 590 185</b>	<b>-19 534 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 385 792</b>	<b>3 432 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 591	25 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 255	-1 069 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-722 664</b>	<b>-1 043 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 663 128</b>	<b>2 388 910</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 663 128</b>	<b>2 388 910</b>

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

Årets resultat	4 663 128	2 388 910
Reservering till fond för yttre underhåll	-981 000	-4 070 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-4 519 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 636 015	3 866 799
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>799 143</b>	<b>2 185 709</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att avsätta mer till fond för yttre underhåll än vad underhållsplanen föreskriver.



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 413 037	57 322 726
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	1 642 106	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>57 055 143</b>	<b>57 322 726</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Andra långfristiga fordringar	8	1 000 000	1 000 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 000 500</b>	<b>1 000 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 055 643</b>	<b>58 323 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 517	68 447
Övriga fordringar	9	89 833	162 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	313 428	309 985
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>461 778</b>	<b>540 660</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	5 000 000	3 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>5 000 000</b>	<b>3 400 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	3 394 942	3 752 224
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>3 394 942</b>	<b>3 752 224</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 856 721</b>	<b>7 692 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 912 364</b>	<b>66 016 110</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 493 678	9 493 678
Fond för yttre underhåll		2 145 579	2 800 868
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>11 639 257</b>	<b>12 294 546</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 681 224	-1 362 701
Årets resultat		4 663 128	2 388 911
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>6 344 352</b>	<b>1 026 209</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 983 609</b>	<b>13 320 756</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	42 297 142	46 355 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 297 142</b>	<b>46 355 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	950 000	850 000
Leverantörsskulder		1 122 979	2 004 114
Aktuella skatteskulder		214 756	233 101
Övriga skulder	15	1 316 009	1 285 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 027 869	1 967 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 631 612</b>	<b>6 340 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 912 364</b>	<b>66 016 110</b>

**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	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	77 196	76 764
Hysesintäkter övrigt	20 000	60 000
Årsavgifter bostäder	22 929 768	22 928 668
Avsättning inre fond	-202 390	-202 390
Intäkter pant, överlåtelser	53 700	60 032
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 044	4 044
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>22 882 318</b>	<b>22 927 118</b>

2 Driftkostnader	2018	2017
Löpande underhåll	1 714 713	1 754 392
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 596	3 192
Lokalvård, städning	181 569	163 920
Snöröjning	92 322	39 411
El	550 687	438 997
Uppvärmning	3 605 923	3 599 959
Vatten, avlopp	786 256	792 298
Renhållning, sophämtning	576 532	580 235
Kabel-TV, internet	756 952	726 518
Fastighetsförsäkringspremier	179 866	161 481
Fastighetsskatt	2 452 968	2 429 092
Förvaltningsavtal	1 641 103	1 598 721
<b>Summa drift</b>	<b>12 540 487</b>	<b>12 288 216</b>



3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Leasing av maskiner, inventarier, datautrustning	14 367	14 066
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	6 250	10 500
Kontorsmaterial, tele, porto	21 662	24 987
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	90	6 750
Bevakning, övriga riskkostnader	200 038	188 877
Externt revisionsarvode	22 700	21 300
Kostnader pant, överlåtelse	125 536	118 484
Övriga förvaltningskostnader	139 558	170 491
Övriga externa tjänster	241 446	217 259
Medlemsavgifter	95 800	95 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>687 447</b>	<b>868 513</b>

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	303 837	290 360
Arvode styrelsen	148 500	149 847
Revisionsarvode	6 825	6 720
Bilersättning	2 405	2 405
Övriga ersättningar och förmåner	6 825	6 720
Pensionskostnader	21 112	3 483
Sociala avgifter	147 044	141 345
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>636 548</b>	<b>600 880</b>

#### Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2091		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 247 785	115 247 785
Anskaffningsvärde mark	6 755 000	6 755 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	6 115 826	6 115 826
Anskaffningsvärde parkeringsplatser	2 586 244	2 586 244
Anskaffningsvärde sopstationer	3 900 967	3 900 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 605 822</b>	<b>134 605 502</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-67 572 895	-66 108 128
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 115 826	-6 115 826
Ingående avskrivningar parkeringsplatser	-2 033 992	-1 784 118
Ingående avskrivningar sopstationer	-1 560 383	-1 365 335
Årets avskrivningar	-1 909 689	-1 909 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 192 785</b>	<b>-77 283 096</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>55 413 037</b>	<b>57 322 406</b>



<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	183 811 000	139 495 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	194 366 000	194 366 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>378 177 000</b>	<b>333 861 000</b>

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 17.

#### 6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Pågående arbeten fastigheter	1 642 106	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 642 106</b>	<b>0</b>

Pågående arbete avser byte av fönster och byte av takfläktar.

#### 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### 8 Andra långfristiga fordringar

Egen bostadsrätt	1 000 000	1 000 000
Lägenhet nr 290, Uardavägen H:207, inköpt 2011, används till uthyrning		
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### 9 Övriga fordringar

Skattekonto	29 598	29 597
Avräkningskonto HSB Skåne	60 235	132 631
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>89 833</b>	<b>162 228</b>

#### 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda va	0	73 852
Förutbetalda försäkring	56 081	9 913
Förutbetalda bevakning	47 156	44 534
Förutbetalda kabel-tv	144 037	118 836
Förutbetalda internet	52 140	52 140
Upplupna ränteintäkter	4 764	2 578
Övriga interimfordringar	9 250	8 132
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>313 428</b>	<b>309 985</b>

#### 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<b>Räntesats</b>	<b>Löptid</b>		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-10	5 000 000	3 400 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>5 000 000</b>	<b>3 400 000</b>

**12 Kassa och bank****2018-12-31 2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto		3 394 942	3 752 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 394 942</b>	<b>3 752 224</b>

**13 Förändring i eget kapital**

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

**14 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	0,85%	2019-06-28	30 000	1 853 280	1 883 280
SE-Banken Bolån	1,38%	2020-09-28	277 880	5 096 890	5 374 770
Stadshypotek	1,20%	2021-09-01	100 000	5 755 280	5 855 280
SE-Banken Bolån	1,14%	2021-09-28	160 000	6 603 728	6 763 728
Stadshypotek	1,19%	2021-10-30	100 000	5 047 964	5 147 964
Stadshypotek	1,40%	2022-03-30	160 000	8 000 000	8 160 000
Stadshypotek	1,35%	2022-12-30	80 000	5 940 000	6 020 000
Stadshypotek	1,34%	2023-06-30	3 050 000	4 950 000	8 000 000
			<b>3 957 880</b>	<b>43 247 142</b>	<b>47 205 022</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	950 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>42 297 142</b>	<b>46 355 022</b>

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,27%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	38 497 142

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

**15 Övriga kortfristiga skulder****2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	1 304 001	1 274 046
Övriga kortfristiga skulder	12 008	11 467
<b>Utgående värde</b>	<b>1 316 009</b>	<b>1 285 513</b>

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Upplupna styrelsearvoden	86 636	88 236
Soc kostn på upplupna styrelsearvoden	27 221	27 723
Upplupna semesterlöner	25 584	21 671
Uppl pensionskostnader kp	22 231	22 231
Uppl pensionskostnader Fora	2 796	-137
Upplupen el	50 000	0
Upplupen värme	500 000	0
Upplupet vatten	50 557	0
Upplupen sophämtning	36 414	0
Upplupet rep/underhåll	525 427	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 620 203	1 697 060
Upplupna räntekostnader	40 160	77 679
Beräknat arvode för revision	22 700	21 300
Övriga interimsskulder	17 940	11 841
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 027 869</b>	<b>1 967 604</b>



17 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	93 555 331	93 555 331
Varav obelånade	16 856 000	16 856 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>76 699 331</b>	<b>76 699 331</b>

Lund 25/3 2018

ort och datum

*[Signature]*

David Latifpour

*[Signature]*

Måns Bruun

*[Signature]*

Marie Myrgren

*[Signature]*

Åsa Bodell

*[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

27/3-2019

*[Signature]*

Simon Heneen  
Föreningsvald revisor

*[Signature]*

**Camilla Bakklund**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djingis Khan i Lund för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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.

#### Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Djingis Khan i Lund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 den 27/3- 2019

  
Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Simon Hensen  
Av föreningen vald revisor



## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

