



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan

Org nr 716406-9820

QW



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Djingis Khan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 166 - 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
--------------------	---	-----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-28, varvid 66 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående val av styrelseledamöter hölls 2019-06-09, varvid 78 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman valde nya styrelseledamöter genom slutna omröstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Latifpour	ordförande	vald till stämman 2020
Måns Bruun	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Mia Myrgren	sekreterare, avgick i oktober 2019	
Åsa Bodell	vice sekreterare	vald till stämman 2020
Maria Leonora	styrelseledamot	vald till stämman 2020
Bert Sjögren	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Olivier Gras	styrelseledamot	vald till stämman 2020
Anna Nilsson	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Stefan Aguayo	styrelseledamot	vald till stämman 2021
Anders Magnusson	styrelseledamot	vald till stämman 2020
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne	
John Argéus	styrelsuppleant	vald till stämman 2020

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 Andrea Hjärne, Jenny Wickberg och Tina Hasche med Tina Hasche som sammankallande.

Under året har Tina Hasche varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Arbeta med inomhusmiljö genom att installera ca 100 moderna och reglerbara mekaniska ventilationssystem på tak. Arbetet utvärderas kontinuerligt genom enkätundersökningar hos boende och genom att samla in inkomna synpunkter. I samband med installation av mekanisk ventilation sker även en genomgång av kryppgrundarna för isolering och tätning mot bostäderna. Radonmätningar har också skett i ett 20-tal lägenheter före och efter installation och resultaten visat värden långt under det tillåtna.
- Besiktning av samtliga lekplatser. Samtliga fel på lekplatser (undantag gungorna) åtgärdades under 2018 och 2019. Utredning och planering om gungornas utformning, säkerhet och anpassning till EU:s regler startades under 2018 och fortlöpte under 2019.
- Fortlöpande arbete i kryppgrundarna 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.
- Fortsatt arbete med översyn, fortsatt fotografering och dokumentation av samtliga tak.
- Inventering av våra utebyggnation genom fotografering och fysiska inspektioner.
- Nya regelverk för byggnation av uteplatser.
- Uppsägning av Trädgårdsteamet och upphandling med SBC gällande teknisk förvaltning av föreningen.

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.
- Översyn över belysning på p-platserna men även boendemiljön.
- Utredning och omvärldsbevakning för en miljövänligare energiförsörjning med t.ex. solceller.
- Utredning om ett nytt låssystem över allmänna platser såsom cykelförråd, tvättstugan mm.
- Fortsatt radonmätning av inomhusbonde.
- Fortsatt arbete med kryppgångarna, översyn och vissa åtgärder för ett bättre luftflöde.
- Fortsatt isolering av samtliga ledningar i kryppgrundarna.
- Byte/repairation av ofunktionella grindar.
- Fortlöpande underhåll av fasaderna, grönområden och diverse renoveringar och besiktningar.
- Fortsatt utveckling av tvättstuga systemet 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

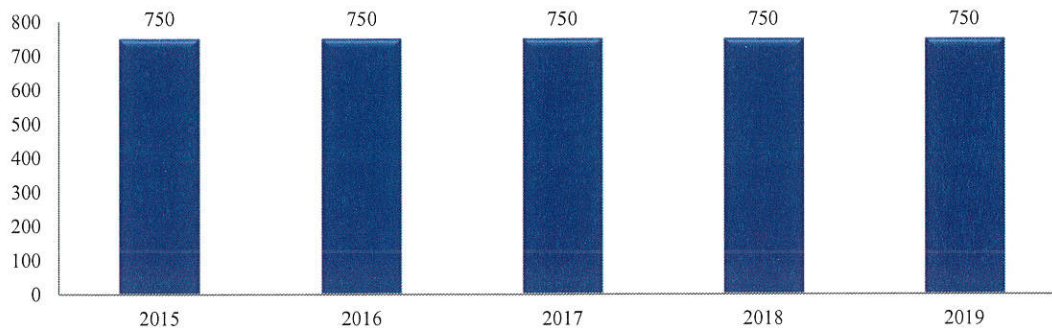
Det pågår olika kulturella och sociala verksamheter för föreningens medlemmar såsom Bananrepubliken, Shangilia, Cabaré Febril, soppkvällar, Midnattskören m fl. Vidare pågår även utomstående verksamheter såsom yoga, danskurs, teaterkurs, trumkurs, kortspel mm. Alla verksamheter riktar sig mot och för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

Ett stort tack till de som berikar Djingis Khans kulturella verksamheter och sociala aktiviteter men 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 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 229 262 kr. Under året har föreningen amorterat 1 017 880 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	459
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	461

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 23 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 24 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	22 093	22 882	22 927	22 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 164	4 663	2 389	3 793
Eget kapital, tkr	22 148	17 984	13 321	10 952
Taxeringsvärde, tkr	378 177	378 177	333 861	333 861
-varav byggnad, tkr	183 811	183 811	139 495	139 495
Soliditet	32%	27%	20%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	750	750	750	750
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 382	1 415	1 544	1 702
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	18	24	35	55
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	11%	11%	14%	16%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	48	179	132	130
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	78	53	126	77
Avskrivning/m ² byggnadsyta	62	62	62	62

OK

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	2 145 579	1 681 224	4 663 128	17 983 609
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			4 519 000	-4 519 000		0
Balanseras i ny räkning				4 663 128	-4 663 128	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 465 000	-1 465 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 384 524	2 384 524		0
Årets resultat					4 164 400	4 164 400
Belopp vid årets utgång	7 300 672	2 193 006	5 745 055	2 744 876	4 164 400	22 148 009

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 344 352
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2018	-4 519 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	2 384 524
Årets resultat	4 164 400
Summa till stämmans förfogande	6 909 276

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 909 276
-------------------------	-----------

94

**Resultaträkning**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	22 903 300	22 914 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 653	98 241
Summa rörelseintäkter		23 048 953	23 012 709

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 834 152	-12 791 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 363	-653 042
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 384 524	-1 636 015
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-641 029	-636 548
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 909 689	-1 909 689
Summa rörelsekostnader		-18 360 757	-17 626 917

Rörelseresultat

	4 688 196	5 385 792
--	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 009	23 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 805	-746 255
Summa finansiella poster		-523 796	-722 664

Årets resultat

	4 164 400	4 663 128
--	------------------	------------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat		4 164 400	4 663 128
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 465 000	-981 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	-4 519 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 384 524	1 636 015
Överföring till balanserat resultat		5 083 924	799 143

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	53 503 348	55 413 037
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 815 301	1 642 106
Summa materiella anläggningstillgångar		58 318 649	57 055 143

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000 500	1 000 500

Summa anläggningstillgångar**59 319 149** **58 055 643****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 059
Kundfordringar		48 227	53 458
Avräkningskonto HSB		95 600	60 235
Övriga kortfristiga fordringar		29 625	29 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	267 086	313 428
Summa kortfristiga fordringar		440 538	461 778

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	8 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	5 000 000

Bank

	Not 15	1 862 224	3 394 942
Summa kassa och bank		1 862 224	3 394 942

Summa omsättningstillgångar**10 302 762** **8 856 721****Summa tillgångar****69 621 911** **66 912 364**

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	7 300 672	7 300 672
Upplåtelseavgifter	2 193 006	2 193 006
Fond för yttre underhåll	5 745 055	2 145 579
Summa bundet eget kapital	15 238 733	11 639 257

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 744 876	1 681 224
Årets resultat	4 164 400	4 663 128
Summa fritt eget kapital	6 909 276	6 344 352

Summa eget kapital	Not 16	22 148 009	17 983 609
---------------------------	--------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	36 395 252	42 297 142
Summa långfristiga skulder		36 395 252	42 297 142

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 834 010	950 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 379 888	1 304 001
Leverantörsskulder		1 565 047	1 122 979
Aktuell skatteskuld	Not 19	259 484	214 756
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	11 631	5 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 028 589	3 034 011
Summa kortfristiga skulder		11 078 649	6 631 612

Summa skulder		47 473 901	48 928 754
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		69 621 911	66 912 364
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55 881 015 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	22 927 040	22 924 320
	Hysesintäkt bostäder	87 120	86 688
	Hysesintäkt övrigt	45 268	50 950
	Avsatt till inre fond	-202 390	-202 390
	Övriga intäkter i verksamheten	0	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	46 262	53 700
		22 903 300	22 914 468
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	76 012	36 732
	Övrigt	69 641	61 509
		145 653	98 241
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 793 159	-1 751 445
	El	-581 492	-550 687
	Uppvärmning	-3 468 402	-3 605 923
	Vatten	-815 267	-786 256
	Renhållning	-651 774	-576 532
	Bevakningskostnader	-223 658	-200 038
	TV, bredband, iptelefoni	-785 432	-756 952
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 752 158	-1 908 147
	Försäkringar	-194 980	-179 866
	Fastighetsskatt	-2 543 484	-2 452 968
	Övriga driftskostnader	-24 345	-22 810
		-12 834 152	-12 791 624
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 000	-22 700
	Förvaltningskostnader	-117 816	-122 812
	Kostnader överlåtelse och pant	-107 479	-125 536
	Föreningsverksamhet	-48 205	-22 996
	Kontorsutrustning och -material	-5 445	-1 006
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 992	-20 656
	Konsulter	-162 500	-241 536
	Medlemsavgifter HSB	-95 800	-95 800
	Stämma och styrelse	-6 125	0
		-591 363	-653 042
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö	-159 495	-232 699
	Underhåll övrigt	-2 225 029	-1 403 316
		-2 384 524	-1 636 015

**Not 7 Personalkostnader**

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-146 000	-141 000
Löner för anställda	-79 766	-73 737
Vicevärdsarvode	-240 450	-230 100
Övriga arvoden	-22 725	-14 325
Övriga personalkostnader	-2 220	-2 405
Revisionsarvode	-6 825	-6 825
Sociala avgifter	-143 044	-168 156
	<u>-641 029</u>	<u>-636 548</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 909 689	-1 909 689
	<u>-1 909 689</u>	<u>-1 909 689</u>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 734 996	121 734 996
Ingående anskaffningsvärde mark	6 755 000	6 755 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 489 996	128 489 996

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-73 076 959	-71 167 270
Årets avskrivningar byggnader	-1 909 689	-1 909 689
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-74 986 648	-73 076 959

Utgående bokfört värde

	53 503 348	55 413 037
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	46 748 348	48 658 037
Bokförda värden mark	6 755 000	6 755 000

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1972	183 811 000	194 366 000	378 177 000	378 177 000
		183 811 000	194 366 000	378 177 000	378 177 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 642 106	0
Årets Investering	3 173 195	1 642 106
Utgående värde pågående nyanläggningar (fönsterbyte, byte av takfläktar, lekplatser)	4 815 301	1 642 106

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Egen bostadsrätt	1 000 000	1 000 000
Lägenhet nr 290, Uardavägen H:207, inköpt 2011, används till uthyrning	1 000 000	1 000 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	58 028	56 081
Förutbetald kabel-TV och bredband	52 140	196 177
Upplupna ränteintäkter	1 181	4 764
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 737	56 406
	267 086	313 428

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-20	5 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-21	3 000 000	5 000 000
			8 000 000	5 000 000

**Not 15 Bank**

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 862 224	3 394 942
	1 862 224	3 394 942

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 300 672	2 193 006	2 145 579	1 681 224	4 663 128
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	4 663 128	-4 663 128
enligt stämmobeslut			4 519 000	-4 519 000	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 465 000	-1 465 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 384 524	2 384 524	
Årets Resultat					4 164 400
Belopp vid årets utgång	7 300 672	2 193 006	5 745 055	2 744 876	4 164 400

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum		
SEB Bolånebetalningar		1,38%	2020-09-28	4 819 010	5 096 890
SEB Bolånebetalningar		1,14%	2021-09-28	6 443 728	6 603 728
SEB Bolånebetalningar		0,67%	2021-06-28	1 813 280	1 853 280
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,20%	2021-09-01	5 655 280	5 755 280
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,19%	2021-10-30	4 947 964	5 047 964
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,40%	2022-03-30	7 840 000	8 000 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,35%	2022-12-30	5 860 000	5 940 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,34%	2023-06-30	4 850 000	4 950 000
				42 229 262	43 247 142


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	36 395 252
Genomsnittsräntan vid årets utgång	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 060 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	38 169 262
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej


Ställda säkerheter


Fastighetsinteckning	93 555 331	93 555 331
varav i eget förvar	29 768 331	16 856 000
Summa ställda säkerheter	63 787 000	76 699 331

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 304 001	1 274 046
Avsättning	202 390	202 390
Uttag	-126 503	-172 435
	<u>1 379 888</u>	<u>1 304 001</u>
Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	<u>259 484</u>	<u>214 756</u>
	259 484	214 756
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	8 535	5 865
Arbetsgivaravgifter	2 796	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>300</u>	<u>0</u>
	11 631	5 865
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	97 046	86 636
Upplupen semesterskuld	20 096	19 468
Upplupna sociala avgifter	35 430	39 480
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 632	636 971
Upplupna räntekostnader	39 180	40 160
Upplupen revision	23 000	22 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 766 054	1 620 203
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>151</u>	<u>568 394</u>
	2 028 589	3 034 011


28/4 2020


Anders Magnusson



Anna Nilsson



Bert Sjögren

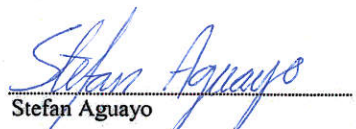

David H Latifpour


Magnus Andersson


Maria Leonora

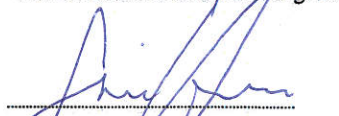

Måns Bruun



Olivier Gras


Stefan Aguayo


Åsa Bodell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12


Simon Heneen
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

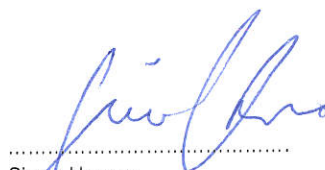
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 den 12,5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Simon Heneen
Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

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.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

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.

