



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Djingis Khan i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Djingis Khan i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-9820 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lunds kommun:

| Fastighet          | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|---------------|----------------------|
| Djingis Khan 1 - 5 | 1973-01-01    | 1972                 |
| Ilion 1-6          | 1973-01-01    | 1972                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 316                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 30 566                   |
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 178                      |
| <b>Totalt 317 objekt</b> |                                       | <b>30 744</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 144 st 3 rok, 160 st 5 rok, 12 st 6 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll                             |
|------------------|----------------------------------|
| Åsa Bodell       | Ordförande, vald till 2024       |
| Markus Ranheimer | Vice ordförande, vald till 2024  |
| Anton Petersson  | Sekreterare, vald till 2025      |
| Erika Brantvall  | Vice sekreterare, vald till 2024 |
| Lina Brunestam   | Ledamot, vald till 2025          |
| Anna Hammarberg  | Ledamot, vald till 2025          |
| Andreas Borell   | Ledamot, vald till 2024          |
| Aina Mandahl     | Ledamot, vald till 2024          |
| Victor Brönmark  | Ledamot, vald till 2025          |
| Magnus Andersson | Ledamot, utsedd av HSB Skåne     |

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats av Åsa Bodell, Markus Ranheimer och vicevärd Tina Hasche, två i förening.

Revisorer har varit: Simon Heneen med Ofir Bachar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Måns Bruun (ordförande), Katarina Vittenlind och Emil Blauert, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma beträffande antagande av nya föreningsstadgar hölls 2023-05-31. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslutet att anta nya föreningsstadgar. Beslutet var enhälligt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-09-28.

Föreningen upphandlade teknisk förvaltning samt fastighetsförvaltning från Riksbyggen. Avtalet började gälla 1 april 2023 och löper t o m 31 december 2025.

I avtalet med Riksbyggen ingår utförande av status- och elsäkerhetskontroller i samtliga lägenheter. En tredjedel av området kontrollerades under hösten 2023.

Lekplatsupprustningen avslutades i juni 2023. Samtliga 20 gårdar har 2022-2023 fått ny lekutrustning och ny sandlåda.

Fortsatt förbättring av miljön i krypgrunder. Samtliga krypgrunder har nu fått skyddsplast i markkontakt.

Fastighetsboxar för postutdelning har monterats på fem ställen vid parkeringarna. Utdelning i boxarna startade i november.

Underhåll av fasader under andra halvåret 2023. Utbyte av brädor har gjorts efter behov.

Underhåll av bilvårdsanläggning under hösten 2023.

### Sociala aktiviteter på området

Kulturella och sociala aktiviteter finns för föreningens medlemmar. Ideella föreningen Bananrepubliken anordnar den uppskattade Bananfesten vartannat år, senast i maj 2023. Samtliga boende på området är välkomna att delta i anordnandet av arrangemanget. Andra föreningar verksamma på området är Midnattskören, som ordnar uppskattade konserter, och Shangilia. Under 2023 har den uppskattade traditionen med soppkvällar en gång i månaden återupptagits efter pandemiuppehållet. I gemensamhetslokalen Vita Huset finns även kursverksamheter som yoga, dans och teater arrangerade av såväl boende som utomstående. Lokalen upplåts utan kostnad för möten och öppna evenemang anordnade av boende.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

**1997 Byte av samtliga ytterdörrar**

**2002 Utbyte av avloppsledningar och dränledningar**

**2003 Omsättning av marksten Uardavägen**

**2010 Installation av underjordsbehållare för avfallshantering**

**2011 Omläggning av asfalt samt uppmärkning av p-platser**

**2012-14 Målning av fönster och träpanel på fasader**

**2019-2021 Installation av mekanisk frånluftsfläkt i samtliga lägenheter**

**2020 Stamspolning av avlopp, liggande ledningar**

**2022-23 Utbyte av lekinstallation och sandlåda på gårdarna**

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Inledning av renovering och förbättring av byggnaders fasader och tak. Utredning om tilläggsisolering inleddes vintern 2023-24.
- Upprustning av värmenätet. Åtgärden står i underhållsplanen för 2032 men kan komma att tidigareläggas.
- Översyn och vid behov utbyte av samtlig exteriörbelysning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 471 och under året har det tillkommit 28 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 474.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023   | 2022   | 2021   |
|--|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 180    | 212    | 162    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 238  | 1 277  | 1 309  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 246  | 1 285  | 1 316  |
| Räntekänslighet, %                     | 2      | 2      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 194    | 193    | 180    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 788    | 758    | 750    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98     | 95     | 100    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 799    | 797    | 747    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 24 125 | 23 152 | 22 889 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 60     | 967    | 3 133  |
| Soliditet, %                           | 40     | 39     | 39     |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 7 300 672                  | 0   | 0                         | 7 300 672                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 193 006                  | 0   | 0                         | 2 193 006                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 295 115                  | 0   | -2 217 266                | 1 077 849                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>12 788 793</b>          | <b>0</b>  | <b>-2 217 266</b>         | <b>10 571 527</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 16 067 464                 | 966 961   | 2 217 266                 | 19 251 691                 |
| Årets resultat, kr                    | 966 961                    | -966 961  | 60 196                    | 60 196                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>17 034 425</b>          | <b>0</b>  | <b>2 277 462</b>          | <b>19 311 887</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>29 823 218</b>          | <b>0</b>  | <b>60 196</b>             | <b>29 883 414</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 507 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 724 266 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 17 034 425        |
| Årets resultat, kr                                  | 60 196            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 507 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 3 724 266         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>19 311 887</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>19 311 887</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 24 125 005               | 23 151 695               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 436 224                  | 1 343 247                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>24 561 230</b>        | <b>24 494 942</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -17 117 002              | -16 082 968              |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -3 724 266               | -4 005 841               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -738 112                 | -815 893                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -751 852                 | -684 843                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 746 569               | -1 541 708               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-24 077 803</b>       | <b>-23 131 253</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>483 427</b>           | <b>1 363 689</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 231 194                  | 59 852                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -654 425                 | -456 580                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-423 231</b>          | <b>-396 728</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>60 196</b>            | <b>966 961</b>           |
| <b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>                                  |       |                          |                          |
| Årets resultat   |       | 60 196                   | 966 961                  |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -1 507 000               | -1 423 000               |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll               |       | 3 724 266                | 4 005 841                |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>                 |       | <b>2 277 463</b>         | <b>3 549 802</b>         |

## BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 60 037 325               | 55 060 039               |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 10 | 1 715 830                | 6 363 177                |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>61 753 155</u>        | <u>61 423 216</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500                      | 500                      |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar       | Not 12 | 1 000 000                | 1 000 000                |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>1 000 500</u>         | <u>1 000 500</u>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>62 753 655</u></b> | <b><u>62 423 716</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 18 831                   | 0                        |
| Kundfordringar                                 |        | 48 227                   | 75 665                   |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 453 732                  | 231 532                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 263 358                  | 237 711                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 906 864                  | 365 355                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>1 691 012</u>         | <u>910 263</u>           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 8 000 000                | 8 000 000                |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>8 000 000</u>         | <u>8 000 000</u>         |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                          |                          |
| Kassa  |        | 1 599                    | 3 000                    |
| Bank   | Not 16 | 2 222 963                | 4 363 698                |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |        | <u>2 224 562</u>         | <u>4 366 698</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>11 915 574</u></b> | <b><u>13 276 960</u></b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>74 669 228</u></b> | <b><u>75 700 676</u></b> |



## BALANSRÄKNING

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |            |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |            |
| Medlemsinsatser                              | 7 300 672         | 7 300 672         |            |
| Upplåtelseavgifter                           | 2 193 006         | 2 193 006         |            |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 077 849         | 3 295 115         |            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 10 571 527        | 12 788 793        |            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |            |
| Balanserat resultat                          | 19 251 691        | 16 067 464        |            |
| Årets resultat                               | 60 196            | 966 961           |            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 19 311 887        | 17 034 425        |            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>29 883 414</b> | <b>29 823 217</b> |            |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |            |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17            | 13 644 890        | 26 030 734 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |                   | 13 644 890        | 26 030 734 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |                   | 24 427 852        | 13 234 888 |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18            | 1 521 216         | 1 483 602  |
| Leverantörsskulder                           |                   | 1 738 509         | 1 881 389  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19            | 343 647           | 237 926    |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20            | 12 019            | 8 494      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21            | 3 097 681         | 3 000 425  |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |                   | 31 140 924        | 19 846 724 |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>44 785 814</b> | <b>45 877 458</b> |            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>74 669 228</b> | <b>75 700 676</b> |            |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 483 427                  | 1 363 689                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 746 569                | 1 541 708                |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
|   | <u>2 229 996</u>         | <u>2 905 397</u>         |
| Erhållen ränta  | 227 534                  | 55 720                   |
| Erlagd ränta  | -599 688                 | -424 542                 |
| Betald inkomstskatt   | 0                        | 0                        |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 857 842</u>         | <u>2 536 575</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -554 889                 | -62 181                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 664 379                  | 793 533                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>1 967 333</b>         | <b>3 267 928</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -2 076 508               | -1 247 321               |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-2 076 508</b>        | <b>-1 247 321</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -1 810 760               | -967 880                 |
| Inbetalda insatser  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-1 810 760</b>        | <b>-967 880</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 919 936</b>        | <b>1 052 727</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 12 598 230               | 11 545 503               |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>10 678 294</u>        | <u>12 598 230</u>        |
|   | <b>-1 919 936</b>        | <b>1 052 727</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 55 081 015 kr.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|   | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>  |                    |                    |
| Årsavgifter bostäder*   | 24 090 496         | 23 154 104         |
| Årsavgiftsrabatt  | -9 492             | -9 492             |
| Hysesintäkt bostäder  | 92 880             | 89 316             |
| Hysesintäkt övrigt  | 43 080             | 50 100             |
| Konsumtionsavgift el  | 67 041             | 0                  |
| Avsatt till inre fond   | -202 390           | -202 390           |
| Övriga intäkter i verksamheten  | 7 000              | 5 200              |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                                 | 36 390             | 64 857             |
|   | <b>24 125 005</b>  | <b>23 151 695</b>  |
| * I årsavgifterna ingår kostnader för el, värme, vatten och renhållning |                    |                    |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |                    |                    |
| Försäkringsersättning   | 26 417             | 1 198 637          |
| Elstöd  | 350 948            | 0                  |
| Övrigt  | 58 859             | 144 610            |
|   | <b>436 224</b>     | <b>1 343 247</b>   |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>  |                    |                    |
| Reparationer  | -3 333 572         | -3 299 108         |
| El  | -962 792           | -1 234 072         |
| Uppvärmning   | -3 974 281         | -3 819 028         |
| Vatten  | -1 030 784         | -890 270           |
| Renhållning   | -672 610           | -711 210           |
| Bevakningskostnader   | -313 865           | -285 925           |
| TV, bredband, iptelefoni  | -903 527           | -856 703           |
| Serviceavtal  | -199 013           | -110 931           |
| Förvaltningskostnader   | -2 581 853         | -1 855 982         |
| Försäkringar  | -176 945           | -204 929           |
| Fastighetsskatt   | -2 916 295         | -2 786 436         |
| Övriga driftskostnader  | -51 467            | -28 373            |
|   | <b>-17 117 002</b> | <b>-16 082 968</b> |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                                      |                    |                    |
| Underhåll huskropp utvändigt  | -1 835 635         | -3 115 933         |
| Underhåll mark och utemiljö   | -170 299           | -635 068           |
| Underhåll övrigt  | -1 718 332         | -254 840           |
|   | <b>-3 724 266</b>  | <b>-4 005 841</b>  |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                                   |                    |                    |
| Externt revisionsarvode   | -30 000            | -27 125            |
| Övriga förvaltningskostnader  | -231 620           | -116 064           |
| Kostnader överlåtelse och panter  | -101 690           | -126 551           |
| Föreningsverksamhet   | -28 244            | -24 690            |
| Kontorsutrustning och -material   | -5 064             | -3 425             |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                           | -3 421             | -7 548             |
| Konsulter   | -190 191           | -359 253           |
| Förbrukningsinventarier   | 0                  | -4 689             |
| Medlemsavgifter HSB   | -95 800            | -95 800            |
| Stämma och styrelse   | -34 104            | -33 814            |
| Arrende, hyra, leasing  | -17 978            | -16 934            |
|   | <b>-738 112</b>    | <b>-815 893</b>    |

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                   |                   |
| Medelantal anställda                       | 1                 | 1                 |
| Arvode till styrelsen                      | -224 900          | -175 200          |
| Löner för anställda                        | -45 820           | -61 131           |
| Vicevärdsarvode                            | -268 202          | -259 179          |
| Övriga arvoden                             | -23 025           | -25 305           |
| Övriga personalkostnader                   | 0                 | -1 388            |
| Revisionsarvode                            | -13 125           | -7 155            |
| Sociala avgifter                           | -176 780          | -155 486          |
|  | <b>-751 852</b>   | <b>-684 843</b>   |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                   |                   |
| Byggnader                                  | -1 550 459        | -1 541 708        |
| Markanläggningar                           | -196 110          | 0                 |
|  | <b>-1 746 569</b> | <b>-1 541 708</b> |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 128 170 525        | 121 734 996        |
| Årets investering byggnader                     | 0                  | 6 435 529          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 6 755 000          | 6 755 000          |
| Årets investering markanläggning: lekplatser    | 6 723 855          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>141 649 380</b> | <b>134 925 525</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -79 865 486        | -78 323 778        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 550 459         | -1 541 708         |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -196 110           | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-81 612 055</b> | <b>-79 865 486</b> |

**Utgående redovisat värde**

60 037 325 55 060 039

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 46 754 580 | 48 305 039 |
| Redovisade värden mark             | 6 755 000  | 6 755 000  |
| Redovisade värden markanläggningar | 6 527 745  | 0          |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad            | Mark               | Totalt             | Föreg år           |
|-----------------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder småhus | 1972    | 264 520 000        | 376 172 000        | 640 692 000        | 640 692 000        |
|                 |         | <b>264 520 000</b> | <b>376 172 000</b> | <b>640 692 000</b> | <b>640 692 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 93 555 331        | 93 555 331        |
| varav i eget förvar             | 29 768 331        | 29 768 331        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>63 787 000</b> | <b>63 787 000</b> |

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar               | 6 363 177        | 11 551 385       |
| Årets Investering                                    | 2 076 508        | 3 424 887        |
| Omklassificering till Byggnader och mark: lekplatser | -6 723 855       | -6 435 529       |
| Omklassificering till planerat underhåll             |                  | -2 177 566       |
| Utgående värde pågående nyanläggningar               | <b>1 715 830</b> | <b>6 363 177</b> |

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Egen bostadsrätt   | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Lägenhet nr 290, Uardavägen 207, inköpt 2011, används till uthyrning |                  |                  |
|  | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

|  | 2023-12-31         | 2022-12-31        |                   |                   |                             |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                             |                    |                   |                   |                   |                             |
| Skattekonto  | 263 358            | 237 711           |                   |                   |                             |
|  | <b>263 358</b>     | <b>237 711</b>    |                   |                   |                             |
| <b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>               |                    |                   |                   |                   |                             |
| Förutbetald försäkring   | 38 983             | 59 994            |                   |                   |                             |
| Förutbetald kabel-TV och bredband  | 237 759            | 219 499           |                   |                   |                             |
| Förutbetald fastighetsskötsel  | 545 283            | 0                 |                   |                   |                             |
| Upplupna ränteintäkter   | 8 973              | 5 313             |                   |                   |                             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 75 866             | 80 549            |                   |                   |                             |
|  | <b>906 864</b>     | <b>365 355</b>    |                   |                   |                             |
| <b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                                   |                    |                   |                   |                   |                             |
|  | <b>Räntesats</b>   | <b>Konv.datum</b> |                   |                   |                             |
| Placering HSB 3 mån  | 3,80%              | 2024-03-20        | 5 000 000         | 5 000 000         |                             |
| Placering HSB 3 mån  | 3,80%              | 2024-03-21        | 3 000 000         | 3 000 000         |                             |
|  |                    |                   | <b>8 000 000</b>  | <b>8 000 000</b>  |                             |
| <b>Not 16 BANK</b>   |                    |                   |                   |                   |                             |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto                                       |                    |                   | 2 192 411         | 4 344 635         |                             |
| Sparbanken Skåne företagskonto   |                    |                   | 30 552            | 19 063            |                             |
|  |                    |                   | <b>2 222 963</b>  | <b>4 363 698</b>  |                             |
| <b>Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                                |                    |                   |                   |                   |                             |
| <b>Låneinstitut</b>  | <b>Ränteböring</b> | <b>Räntesats</b>  | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>     | <b>Nästa års amortering</b> |
| SEB  |                    | 0,76%             | 2025-09-28        | 3 707 490         | 277 880                     |
| SEB  |                    | 4,59%             | 2024-12-28        | 7 587 008         | 160 000                     |
| Stadshypotek AB  |                    | 0,82%             | 2026-09-01        | 5 255 280         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB  |                    | 0,91%             | 2024-10-30        | 4 547 964         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB  |                    | 1,88%             | 2024-03-30        | 7 200 000         | 160 000                     |
| Stadshypotek AB  |                    | 4,06%             | 2025-12-30        | 5 300 000         | 240 000                     |
| Stadshypotek AB  |                    | 4,85%             | 2024-01-02        | 4 475 000         | 100 000                     |
|  |                    |                   |                   | <b>38 072 742</b> | <b>1 137 880</b>            |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                    |                   |                   |                   | <b>13 644 890</b>           |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                    |                   |                   |                   | 617 880                     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                    |                   |                   |                   | 23 809 972                  |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                    |                   |                   |                   | <b>24 427 852</b>           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |                    |                   |                   |                   | 2,79%                       |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                    |                   |                   |                   | 4 551 520                   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                    |                   |                   |                   | 32 383 342                  |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |                    |                   |                   |                   | 0                           |
| <b>Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>                                     |                    |                   |                   |                   |                             |
| Ingående värde   |                    |                   |                   | 1 483 602         | 1 445 596                   |
| Avsättning   |                    |                   |                   | 202 390           | 202 390                     |
| Uttag  |                    |                   |                   | -164 776          | -164 383                    |
|  |                    |                   |                   | <b>1 521 216</b>  | <b>1 483 602</b>            |

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Not 19 AKTUELL SKATTESKULD</b>                          |                  |                  |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 343 647          | 237 926          |
|  | <b>343 647</b>   | <b>237 926</b>   |
| <b>Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                  |                  |
| Personalens källskatt                                      | 6 768            | 10 113           |
| Arbetsgivaravgifter  | -57              | 3 485            |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 5 308            | -5 104           |
|  | <b>12 019</b>    | <b>8 494</b>     |
| <b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                  |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 107 301          | 82 072           |
| Upplupen semesterskuld                                     | 17 230           | 17 230           |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 33 714           | 22 159           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 771 966          | 790 322          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 121 055          | 66 318           |
| Upplupen revision  | 30 625           | 28 000           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 2 006 314        | 1 971 258        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 9 476            | 23 066           |
|  | <b>3 097 681</b> | <b>3 000 425</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Åsa Bodell

.....  
Markus Ranheimer

.....  
Anton Petersson

.....  
Erika Brantvall

.....  
Anna Hammarberg

.....  
Karolina Brunestam

.....  
Magnus Andersson

.....  
Andreas Borell

.....  
Victor Brönmark

.....  
Aina Mandahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Simon Heneen  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### 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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Heneen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Djingis Khan i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA BODELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:48:20



**ANNA HAMMARBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:47:16



**ERIKA BRANTVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:05:10



**VICTOR BRÖNMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:40:47



**ANTON PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:05:50



**MAGNUS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:23:16



**KAROLINA BRUNESTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:12:25



**MARKUS ÖSTNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:13:11



**ANDREAS BORELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:02:03



**AINA BODIL MANDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:04:37



**SIMON HENEEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:24:58



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:14:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Djingis Khan i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIMON HENEEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:05:04



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:14:37



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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