



Årsredovisning 2025

HSB Brf Djingis Khan i Lund

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
316	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 566
1	lokaler	178
Totalt 317 objekt		30 744

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åsa Bodell	Ordförande
Aina Mandahl	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Måns Bruun	Ledamot
Karolina Brunestam	Ledamot
Erika Brantvall	Ledamot
Dagmar Clough	Ledamot
Victor Brönmark	Ledamot
Anton Petersson	Ledamot
Marcus Lindkvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Bodell, Erika Brantvall, Måns Bruun, Dagmar Clough och Aina Mandahl.

Firman tecknas två i förening av Åsa Bodell, Erika Brantvall och Tina Hasche.

Revisorer har varit: Marie Bengtsson och revisorsuppleant Ofir Bachar vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emil Blauert, Anna-Lena Hansson och Stefan Aguayo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27. På stämman deltog 126 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 den 2025-06-02.

Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetat med föreningens renoveringsprojekt. En utredning av behoven, som gjorts i samarbete med Riksbyggen Ombyggnad, som färdigställdes 2024, fick sin fortsättning i en projektering med ritningar och beskrivningar. Ett första utskick till entreprenörer gjordes under hösten 2025.

Representanter från Riksbyggen genomförde under året en status- och elsäkerhetskontroll i drygt 200 lägenheter. Samtliga lägenheter på området är därmed kontrollerade.

I april 2025 påbörjades det planerade projektet att låta göra om värmenätet. 16 stycken nya undercentraler för fjärrvärme byggdes på området och nya rör för fjärrvärme lades söder om Vita huset, vid EFGH-gårdarna, och dessa fyra gårdar kopplades in på det nya nätet. Nya rör drogs också genom Bananparken till Iliongränden. Under vintern 2025-26 kopplas

samtliga gårdar på Iliongränden in på nya nätet. En sista etapp av projektet återstår till 2026: nya rör norr om Vita huset, till ABCD-gårdarna. Värmecentralen i Vita huset ska också bytas ut 2026. Förutom att säkra värmenätets funktion förväntas förnyelsen innebära stora energibesparingar och bättre reglering av inomhustemperaturen.

I samband med dragning av nya rör för fjärrvärme lades tomrör i marken för framtida dragning av kablar, t ex för Internet, på området.

Projektet med översyn av gränserna för medlemmarnas disponibla områden på lägenheternas baksidor fick sin fortsättning i ett beslut på årsstämman att föreningen ska övergå till skriftliga avtal. Vid stämman bildades också en boendegrupp som ska se över gränsdragningen och vara behjälplig med ett förslag på hur de disponibla områdena ska se ut i framtiden.

På årsstämman 2025 beslutades också att föreningen ska övergå till gemensam el. Arbetet med detta påbörjades av styrelsen under 2025 och kommer att slutföras under 2026.

Sociala aktiviteter på området

Kulturella och sociala aktiviteter finns för föreningens medlemmar. Ideella föreningen Bananrepubliken anordnar den välbesökta Bananfesten i Bananparken vartannat år, senast i maj-juni 2025. Samtliga boende på området är välkomna att delta i anordnandet av arrangemanget. En annan förening verksam på området är Midnattskören, som ordnar uppskattade konserter. Soppkvällar som välkomnar alla boende hålls i gemensamhetslokalen Vita huset ungefär en gång i månaden. I Vita Huset finns även kursverksamheter som yoga, dans och teater arrangerade av såväl boende som utomstående. På övervåningen finns populära Byteshandeln, där boende på området kan lämna in gamla kläder och gå hem med nya. Lokalerna i Vita huset upplåts utan kostnad för möten och öppna evenemang anordnade av boende och kan hyras för privata arrangemang.

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
2025- Ombyggnad av värmenätet, 16 undercentraler för fjärrvärme har byggts

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

- Renovering och förbättring av byggnaders fasader, isolering och tak. Även fönster och dörrar kan komma att bytas. Projektet beräknas ta minst tre år att genomföra.
- Upprustning av värmenätet enligt beskrivning ovan. Åtgärden står i underhållsplanen för 2032 men har behövt tidigareläggas.
- Översyn och vid behov utbyte av samtlig exteriörbelysning.
- Beslut om gränsdragning för disponibla områden på baksidor och påföljande övergång till skriftliga avtal för nyttjanderätt.
- Översyn av gällande växtpolicy för all utemiljö på föreningens mark.

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 480 och under året har det tillkommit 39 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 487.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	230	206	180	212	162
Skuldsättning, kr/kvm	1 164	1 202	1 238	1 277	1 309
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 171	1 209	1 246	1 285	1 316
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	224	209	194	193	180
Årsavgifter, kr/kvm	852	827	788	758	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	95	100
Totala intäkter, kr/kvm	860	837	799	797	747
Nettoomsättning, tkr	26 316	25 571	24 125	23 152	22 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 292	1 832	60	967	3 133
Soliditet, %	45	43	40	39	39

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 300 672	0	0	7 300 672
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 193 006	0	0	2 193 006
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 509 143	0	1 010 798	2 519 940
S:a bundet eget kapital, kr	11 002 821	0	1 010 798	12 013 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 880 593	1 832 488	-1 010 798	19 702 283
Årets resultat, kr	1 832 488	-1 832 488	4 291 705	4 291 705
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 713 081	0	3 280 907	23 993 988
S:a eget kapital, kr	31 715 902	0	4 291 705	36 007 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 887 000 kr samt ianspråktagande skett med 876 202 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	20 713 081
Årets resultat, kr	4 291 705
Reservation till underhållsfond, kr	-1 887 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	876 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 993 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	23 993 988

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 316 026	25 571 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 988	162 929
Summa Rörelseintäkter		26 438 014	25 734 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 512 782	-19 841 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 325 034	-678 189
Personalkostnader	Not 6	-666 456	-878 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 902 220	-1 746 569
Summa Rörelsekostnader		-21 406 492	-23 144 918
Rörelseresultat		5 031 522	2 589 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	263 312	308 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 003 128	-1 065 850
Summa Finansiella poster		-739 816	-756 864
Resultat efter finansiella poster		4 291 705	1 832 488
Resultat före skatt		4 291 705	1 832 488
Årets resultat		4 291 705	1 832 488

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	56 388 536	58 290 756
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		11 657 675	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		68 046 211	58 290 756

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

68 046 711 58 291 256

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 233	35 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 296 501	1 021 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	288 472	959 582
Summa Kortfristiga fordringar		1 611 205	2 017 019

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	9 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 000 000	9 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 040 329	4 917 891
Summa Kassa och bank		5 040 329	4 917 891

Summa Omsättningstillgångar

11 651 534 15 934 909

Summa Tillgångar

79 698 245 74 226 165

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 493 678	9 493 678
Fond för yttre underhåll	2 519 940	1 509 143
Summa Bundet eget kapital	12 013 618	11 002 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 702 283	18 880 593
Årets resultat	4 291 705	1 832 488
Summa Fritt eget kapital	23 993 989	20 713 081

Summa Eget kapital

36 007 607 31 715 902

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 619 972	11 935 280
Summa Långfristiga skulder		15 619 972	11 935 280

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 176 480	25 009 582
Leverantörsskulder		2 636 063	697 054
Skatteskulder		242 622	302 765
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 251 143	1 296 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 764 358	3 269 438
Summa Kortfristiga skulder		28 070 666	30 574 984

Summa Skulder

43 690 638 42 510 264

Summa Eget kapital och skulder

79 698 245 74 226 165

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 031 522	2 589 351
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 902 220	1 746 569
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 902 220	1 746 569
Erhållen ränta	266 963	310 725
Erlagd ränta	-1 010 402	-1 073 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 190 303	3 573 161
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-326 259	-22 723
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 336 058	-1 140 036
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 009 799	-1 162 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 200 101	2 410 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 657 675	1 715 830
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 657 675	1 715 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 148 410	-1 127 880
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 148 410	-1 127 880
Årets kassaflöde	-4 605 984	2 998 351
Likvida medel vid årets början	13 676 645	10 678 294
Likvida medel vid årets slut	10 070 662	13 676 645

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 046 432	25 288 632
	Hyror bostäder	100 452	97 524
	Hyror förbrukningsbaserad	78 731	53 692
	Övriga primära intäkter	99 904	140 984
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 325 519	25 580 832
	Avgiftsbortfall	-9 493	-9 492
	<i>Summa</i>	-9 493	-9 492
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 316 026	25 571 340

I årsavgifterna ingår kostnad för el, värme vatten och renhållning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	11 567	14 203
	Övriga sekundära intäkter	110 421	148 726
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	121 988	162 929

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 016 966	-2 808 739
	Snö och halk-bekämpning	-30 257	-183 155
	Reparationer	-1 473 141	-2 631 307
	Planerat underhåll	-876 202	-2 751 706
	Försäkringsskador	-55 358	0
	El	-1 027 784	-998 520
	Uppvärmning	-4 412 642	-4 229 951
	Vatten	-1 433 624	-1 207 190
	Sophämtning	-509 034	-541 481
	Fastighetsförsäkring	-178 679	-162 992
	Kabel-TV och bredband	-1 067 642	-974 612
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 183 384	-3 012 068
	Övriga driftkostnader	-248 070	-340 179
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 512 782	-19 841 901

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 134	-16 861
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-346	-4 705
	Administrationskostnader	-170 634	-163 649
	Extern revision	-31 750	-32 000
	Konsultkostnader	-858 474	-96 657
	Medlemsavgifter	-98 181	-98 121
	Föreningsverksamhet	-46 161	-21 435
	Övriga förvaltningskostnader	-108 354	-244 761
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 325 034	-678 189
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-191 885	-319 200
	Revisionsarvode	-90	-14 325
	Övriga arvoden	-292 000	-302 845
	Löner och övriga ersättningar	-20 232	-31 807
	Sociala avgifter	-142 738	-185 622
	Pensionskostnader och förpliktelser	-19 511	-24 458
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-666 456	-878 258
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 550 463	-1 550 459
	Avskrivning på markanläggning	-351 758	-196 110
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 902 220	-1 746 569
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	259 306	303 284
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 006	5 702
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	263 312	308 986

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-991 551	-1 045 623
	Övriga räntekostnader	-11 577	-20 227
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 003 128	-1 065 850
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 170 525	128 170 525
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 755 000	6 755 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 723 855	6 723 855
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	141 649 380	141 649 380
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-83 358 624	-81 612 055
	Årets avskrivningar	-1 902 220	-1 746 569
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-85 260 844	-83 358 624
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 388 536	58 290 756
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	263 438 000	263 438 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	471 960 000	471 960 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	735 398 000	735 398 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	93 555 331	93 555 331
	Varav i eget förvar	-29 768 331	-29 768 331
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 787 000	63 787 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	30 333	758 755
	Övriga fordringar	1 266 168	263 088
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 296 501	1 021 843

1 000 000 på övriga fordringar 2025 avser egen bostadsrätt.

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	41 336
	Upplupna ränteintäkter	3 583	7 234
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 889	911 012
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	288 472	959 582
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	8 000 000
	Egen bostadsrätt	0	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	9 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 745	3 599
	Bankkonto 1	5 018 978	4 889 582
	Bankkonto 6	19 605	24 710
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 040 329	4 917 891

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,50%	2026-03-30	4 660 000	320 000
Stadshypotek AB	0,82%	2026-09-01	5 055 280	100 000
Stadshypotek AB	3,77%	2026-03-30	6 880 000	160 000
Stadshypotek AB	2,69%	2027-12-30	7 307 008	160 000
Stadshypotek AB	2,73%	2028-09-30	8 672 964	200 000
Stadshypotek AB	2,50%	2026-03-30	3 221 200	0
			35 796 452	940 000

Långfristig del	15 619 972
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 816 480
Kortfristig del	20 176 480
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	940 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	7 533	7 110
Inre fond	1 140 828	1 284 244
Övriga kortfristiga skulder	102 783	4 792
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 251 143	1 296 145

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 050 773	2 041 454
Upplupna räntekostnader	106 146	113 420
Övriga upplupna kostnader	1 607 439	1 114 564
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 764 358	3 269 438

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-27 kl. 14:07:18



Erika Brantvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:29:36



Marcus Lindkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 15:08:49



Dagmar Clough

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 20:24:46



Victor Brönmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 20:08:33



Anton Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 20:17:50



Magnus Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:17:49



Karolina Brunestam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 09:25:34



Aina Bodil Mandahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 20:58:14



Måns Bruun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 20:30:53



Christina Marie Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:35:44



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:46:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Djingis Khan i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christina Marie Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:39:14



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:46:18



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.