



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 ²
316	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 566
1	lokaler (hyresrätt)	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, 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 krypprunder. Samtliga krypprunder 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	12 788 793	0	-2 217 266	10 571 527
Fritt eget kapital				
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
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 034 425	0	2 277 462	19 311 887
S:a eget kapital, kr	29 823 218	0	60 196	29 883 414

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 311 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 311 887
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	24 125 005	23 151 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	436 224	1 343 247
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		24 561 230	24 494 942
RÖRELSEKOSTNADER			
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
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-24 077 803	-23 131 253
RÖRELSERESULTAT		483 427	1 363 689
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		231 194	59 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 425	-456 580
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-423 231	-396 728
ÅRETS RESULTAT		60 196	966 961
TILLÄGGSUPPLYSNING			
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
Överföring till balanserat resultat		2 277 463	3 549 802

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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
Summa materiella anläggningstillgångar		61 753 155	61 423 216
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000 500	1 000 500
Summa anläggningstillgångar		62 753 655	62 423 716
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga fordringar		1 691 012	910 263
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	8 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 599	3 000
Bank	Not 16	2 222 963	4 363 698
Summa kassa och bank		2 224 562	4 366 698
Summa omsättningstillgångar		11 915 574	13 276 960
SUMMA TILLGÅNGAR		74 669 228	75 700 676

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<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
Summa bundet eget kapital	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
Summa fritt eget kapital	19 311 887	17 034 425
Summa eget kapital	29 883 414	29 823 217
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 13 644 890	26 030 734
Summa långfristiga skulder	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
Summa kortfristiga skulder	31 140 924	19 846 724
Summa skulder	44 785 814	45 877 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 669 228	75 700 676

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
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
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<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
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 967 333</u>	<u>3 267 928</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 076 508	-1 247 321
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 076 508</u>	<u>-1 247 321</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 810 760	-967 880
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 810 760</u>	<u>-967 880</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 919 936	1 052 727
Likvida medel vid årets början	12 598 230	11 545 503
Likvida medel vid årets slut	<u>10 678 294</u>	<u>12 598 230</u>
	-1 919 936	1 052 727

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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
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
	24 125 005	23 151 695
* I årsavgifterna ingår kostnader för el, värme, vatten och renhållning		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	26 417	1 198 637
Elstöd	350 948	0
Övrigt	58 859	144 610
	436 224	1 343 247
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
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
	-17 117 002	-16 082 968
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-1 835 635	-3 115 933
Underhåll mark och utemiljö	-170 299	-635 068
Underhåll övrigt	-1 718 332	-254 840
	-3 724 266	-4 005 841
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern 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
	-738 112	-815 893

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
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
	-751 852	-684 843
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 550 459	-1 541 708
Markanläggningar	-196 110	0
	-1 746 569	-1 541 708

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Ackumulerade 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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 649 380	134 925 525

Ackumulerade 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
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-81 612 055	-79 865 486

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
		264 520 000	376 172 000	640 692 000	640 692 000

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
Summa ställda säkerheter	63 787 000	63 787 000

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 **1 715 830** **6 363 177**

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

	2023-12-31	2022-12-31				
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR						
Skattekonto	263 358	237 711				
	263 358	237 711				
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Förutbetalad försäkring	38 983	59 994				
Förutbetalad kabel-TV och bredband	237 759	219 499				
Förutbetalad fastighetsskötsel	545 283	0				
Upplupna ränteintäkter	8 973	5 313				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 866	80 549				
	906 864	365 355				
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
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		
			8 000 000	8 000 000		
Not 16 BANK						
Sparbanken Skåne transaktionskonto			2 192 411	4 344 635		
Sparbanken Skåne företagskonto			30 552	19 063		
			2 222 963	4 363 698		
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	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
					38 072 742	1 137 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						13 644 890
Nästa års amortering av långfristig skuld						617 880
Lån som ska konverteras inom ett år						23 809 972
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld						24 427 852
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
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND						
Ingående värde					1 483 602	1 445 596
Avsättning					202 390	202 390
Uttag					-164 776	-164 383
					1 521 216	1 483 602

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	343 647	237 926
	343 647	237 926
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	6 768	10 113
Arbetsgivaravgifter	-57	3 485
Övriga kortfristiga skulder	5 308	-5 104
	12 019	8 494
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
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
	3 097 681	3 000 425

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 MAND AHL

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 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.