



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Djingis Khan, org.nr 716406-9820



HSB – där möjligheterna bor





## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Djingis Khan i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Nuvarande stadgar registrerades den 8 augusti 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 med tillbyggnad 1986 och 1994 på fastigheterna Djingis Khan 1-5 och Ilion 1-6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Urdavägen 1 - 259 samt Iliongränden 2 - 376 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal      | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|------------|--------------------|
| 3     | 144        | 12 258             |
| 5     | 160        | 16 943             |
| 6     | 12         | 1 365              |
|       | <b>316</b> | <b>30 566</b>      |

|                    |   |     |
|--------------------|---|-----|
| Lokaler, hyresrätt | 1 | 178 |
|--------------------|---|-----|

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls som poströstning den 13 juni 2021, varvid 129 röstberättigade medlemmar var representerade. 12 punkter på dagordningen sköts till fortsatt ordinarie föreningsstämma.

Fortsatt ordinarie föreningsstämma hölls som fysisk stämma den 3 oktober 2021, varvid 171 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma angående fyllnadsval av styrelseledamöter och valberedning hölls i direkt anslutning till fortsatt ordinarie stämma den 3 oktober 2021, varvid 183 röstberättigade medlemmar var representerade.

#### Styrelsens sammansättning under året efter extra föreningsstämma den 3 oktober

|                    |                             |                                                  |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Åsa Bodell         | ordförande                  | vald till årsstämman 2022                        |
| Markus Ranheimer   | vice ordförande             | vald till årsstämman 2022                        |
| Jenny Nilsson      | sekreterare                 | vald till årsstämman 2023                        |
| Stefan Aguayo      | vice sekreterare            | vald till årsstämman 2022                        |
| Ann-Marie Grufman  | styrelseledamot             | vald till årsstämman 2022                        |
| Olivier Gras       | styrelseledamot             | vald till årsstämman 2022                        |
| Karolina Brunestam | styrelseledamot             | vald till årsstämman 2023                        |
| Helene Degerman    | styrelseledamot             | vald till årsstämman 2023, avgick i januari 2022 |
| Bert Sjögren       | styrelseledamot             | vald till årsstämman 2023                        |
| Magnus Andersson   | ledamot utsedd av HSB Skåne |                                                  |

|                    |                   |                           |
|--------------------|-------------------|---------------------------|
| Christofer Hansson | styrelsesuppleant | vald till årsstämman 2022 |
| Erik Nyman         | styrelsesuppleant | vald till årsstämman 2022 |

Handwritten signatures and initials: *BS*, *JN*, *UB*, *MR*, *ds*, *dm*, *CS*



Av föreningen vald revisor har varit Simon Heneen med Peter Abrahamsson som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Måns Bruun, Katarina Vittenlind och Emil Blauert med Måns Bruun som sammankallande.

Under året har Tina Hasche varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| <b>Leverantörer</b>    | <b>Avtalstyp</b>                 |
|------------------------|----------------------------------|
| Enkla Elbolaget        | elavtal                          |
| Kraftringen Nät AB     | elavtal, nät                     |
| Kraftringen Nät AB     | uppvärmning med fjärrvärme       |
| Sydantenn & Tele AB    | kabel-TV                         |
| Ownit Broadband AB     | bredband                         |
| VA Syd                 | vatten & avlopp                  |
| Lunds Renhållningsverk | renhållning & sophämtning        |
| Sydsec                 | bevakning                        |
| HSB Skåne              | ekonomisk förvaltning            |
| HSB Skåne              | underhållsplansavtal             |
| SBC                    | fastighets- och trädgårdsskötsel |
| Länsförsäkringar       | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Installation av mekanisk frånluft i ca 100 lägenheter. Samtliga lägenheter har därmed fått mekanisk frånluft.
- Arbete med nya lekplatser. Under 2021 har Tengbom arkitektkontor hållit dialogmöten med samtliga gårdar för val av lekinstallation, sandlådans utseende och övriga önskemål för gårdens framtida utseende.
- Mera omfattande rensning och översyn av växtlighet har gjorts bakom G- och H-gårdarna samt vid I- och J-gårdarna.
- Försök med starkare belysning med rörelsesensor på parkeringsplats har inletts.
- En sammanfattande utredning av kryppgrunder har genomförts av WSP, vilken under 2022 kommer att resultera i en ny underhållsstrategi för kryppgrunder.

#### Framtida underhåll och förändringar

- Under 2022 ska nya lekinstallationer och sandlådor anläggas på samtliga gårdar. Beräknad kostnad 4 miljoner kronor exklusive moms.
- Nya regelverk för disponibla områden och byggnation av uteplatser är under utredning.
- Fortsatt mera omfattande rensning av växtlighet, under 2022 i huvudsak längs Bananparken. Ordinarie växttillsyn fortsätter som vanligt.
- En heltäckande inventering av byggnadernas status (grundläggning, bjälklag, fasad, yttervägg, tak, tillbyggnader, ledningar i mark, fönster, dörrar, ventilation) kommer genomföras under 2022. Möjlig tilläggsisolering av fasad ska utvärderas i samband med detta.
- Översyn och arbete med kryppgrunder, däribland luftflödesåtgärder.
- Översyn av fönster, med underhåll/målning eller byte vid behov.
- Förstärkning av elsystemet och installation av ytterligare laddstationer för elbilar.

#### Övrigt

Kulturella och sociala aktiviteter finns för föreningens medlemmar, såsom Bananrepubliken, som ordnar Bananfest vartannat år, Shangilia, soppkvällar och Midnattskören. Även utomstående verksamheter finns i Vita huset: yoga, dans, teater, kortspel mm. En del begränsningar av aktiviteter och verksamheter har tyvärr varit nödvändiga på grund av pandemin. I slutet av 2021 inledde föreningen ett coronaanpassat 50-årsjubileumsfirande med olika evenemang.

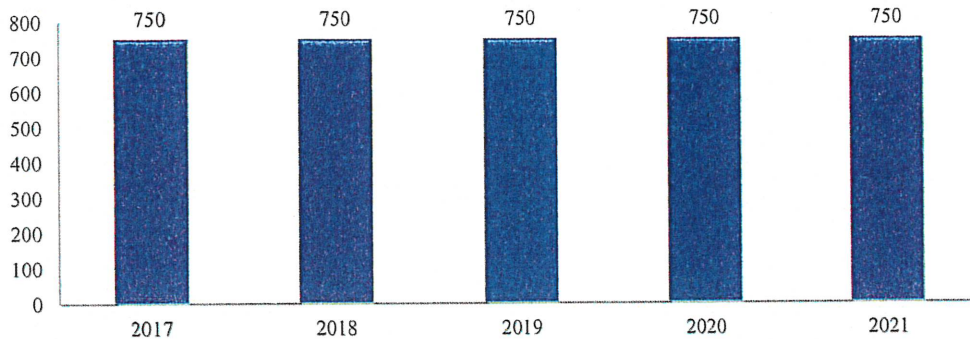
UB  
BS  
MR  
JK  
JK



### Ekonomi

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

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% från och med den 1/1 2022.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 243 502 kr. Under året har föreningen amorterat 967 880 kr.

### Medlemsinformation

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 468 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 467 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 26 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 25 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

### Flerårsöversikt

|                                                   | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 22 889  | 22 896  | 22 903  | 22 882  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | 3 220   | 3 488   | 4 164   | 4 663   |
| Eget kapital, tkr                                 | 28 856  | 25 636  | 22 148  | 17 984  |
| Taxeringsvärde, tkr                               | 640 692 | 378 177 | 378 177 | 378 177 |
| -varav byggnad, tkr                               | 264 520 | 183 811 | 183 811 | 183 811 |
| Soliditet, %                                      | 39%     | 36%     | 32%     | 27%     |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder | 750     | 750     | 750     | 750     |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta          | 1 317   | 1 348   | 1 382   | 1 415   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 16      | 17      | 18      | 24      |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %                | 6%      | 11%     | 11%     | 11%     |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta            | 55      | 55      | 62      | 62      |

Handwritten signatures and initials: BS, KB, GL, MR, JN, and others.

**Förändring i eget kapital**





|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 7 300 672            | 2 193 006               | 4 550 372               | 8 103 960              | 3 488 006         | 25 636 016 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 3 488 006              | -3 488 006        | 0          |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 1 501 000               | -1 501 000             |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -173 417                | 173 417                |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 3 220 240         | 3 220 240  |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 7 300 672            | 2 193 006               | 5 877 955               | 10 264 383             | 3 220 240         | 28 856 256 |

**Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 11 591 966        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -1 501 000        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 173 417           |
| Årets resultat                                                                               | 3 220 240         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>13 484 623</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 13 484 623 |
|-------------------------|------------|


  
 KB  
 BS  
  
  
  
 JN



| Resultaträkning                                            |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 22 888 840               | 22 896 411               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 86 955                   | 258 501                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>22 975 795</b>        | <b>23 154 912</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -15 733 542              | -13 755 628              |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -173 417                 | -2 659 683               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -982 944                 | -545 941                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -758 470                 | -552 956                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 668 565               | -1 668 565               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-19 316 938</b>       | <b>-19 182 774</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>3 658 857</b>         | <b>3 972 138</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 41 440                   | 40 666                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -480 057                 | -524 798                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-438 617</b>          | <b>-484 132</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>3 220 240</b>         | <b>3 488 006</b>         |

### Tilläggsupplysning

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                               | 3 220 240        | 3 488 006        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -1 501 000       | -1 465 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 173 417          | 2 659 683        |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>1 892 657</b> | <b>4 682 689</b> |

  
 BS  
 KB  
 JN

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 50 166 218        | 51 834 783        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | <u>11 551 385</u> | <u>7 098 621</u>  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>61 717 603</b> | <b>58 933 404</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |        |                  |                  |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500              | 500              |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | <u>1 000 000</u> | <u>1 000 000</u> |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 000 500</b> | <b>1 000 500</b> |

**Summa anläggningstillgångar****62 718 103**      **59 933 904****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |        | 48 227         | 48 227         |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 176 821        | 136 266        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 237 354        | 28 808         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | <u>326 837</u> | <u>304 550</u> |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>789 239</b> | <b>517 851</b> |

*Kortfristiga placeringar*

|                                       |        |                  |                  |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 15 | <u>8 000 000</u> | <u>8 000 000</u> |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>8 000 000</b> | <b>8 000 000</b> |

*Kassa och bank*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 16 | <u>3 368 682</u> | <u>3 669 384</u> |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>3 368 682</b> | <b>3 669 384</b> |

**Summa omsättningstillgångar****12 157 921**      **12 187 235****Summa tillgångar****74 876 024**      **72 121 139**

Handwritten signatures and initials:   
A large signature at the top right.   
Below it, the initials "AN".   
Further down, "BS KB".   
Below that, "OG".   
At the bottom, "MA" and "JA".



**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 7 300 672         | 7 300 672         |
| Upplåtelseavgifter               |  | 2 193 006         | 2 193 006         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 5 877 955         | 4 550 372         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>15 371 633</b> | <b>14 044 050</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | 10 264 383        | 8 103 960         |
| Årets resultat                  |  | 3 220 240         | 3 488 006         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>13 484 624</b> | <b>11 591 966</b> |

**Summa eget kapital****28 856 256****25 636 016****Skulder***Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 17 | 26 315 622        | 22 133 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>26 315 622</b> | <b>22 133 250</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 13 917 880        | 19 078 132        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18 | 1 445 596         | 1 394 254         |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 131 369         | 1 045 031         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19 | 128 121           | 169 397           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 | 19 232            | 32 351            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 3 061 948         | 2 632 708         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>19 704 145</b> | <b>24 351 873</b> |

**Summa skulder****46 019 767****46 485 123****Summa eget kapital och skulder****74 876 024****72 121 139**

B

M

BS KB  
 GS  
 JA

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 55 881 015 kr.



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                            | 2021-01-01        | 2020-01-01        |
|-------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                            | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|       | Årsavgifter bostäder                       | 22 928 523        | 22 929 480        |
|       | Årsavgiftsrabatt                           | -9 492            | -9 492            |
|       | Hysesintäkt bostäder                       | 88 428            | 87 120            |
|       | Hysesintäkt övrigt                         | 21 599            | 21 800            |
|       | Avsatt till inre fond                      | -202 390          | -202 390          |
|       | Intäkter parkeingstillstånd                | 3 000             | 0                 |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 59 172            | 69 108            |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar   | 0                 | 785               |
|       |                                            | <b>22 888 840</b> | <b>22 896 411</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter |               |                |
|-------|------------------------|---------------|----------------|
|       | Försäkringsersättning  | 0             | 123 957        |
|       | Övrigt                 | 86 955        | 134 544        |
|       |                        | <b>86 955</b> | <b>258 501</b> |

| Not 4 | Driftskostnader          |                    |                    |
|-------|--------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Reparationer             | -3 599 889         | -2 313 371         |
|       | El                       | -814 246           | -593 149           |
|       | Uppvärmning              | -3 806 297         | -3 578 961         |
|       | Vatten                   | -905 272           | -885 119           |
|       | Renhållning              | -700 486           | -618 662           |
|       | Bevakningskostnader      | -264 090           | -223 371           |
|       | TV, bredband, iptelefoni | -843 294           | -820 930           |
|       | Förvaltningskostnader    | -1 899 988         | -1 843 240         |
|       | Försäkringar             | -207 765           | -222 483           |
|       | Fastighetsskatt          | -2 676 538         | -2 619 738         |
|       | Övriga driftskostnader   | -15 677            | -36 605            |
|       |                          | <b>-15 733 542</b> | <b>-13 755 628</b> |

| Not 5 | Underhåll enligt plan                                           |                 |                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
|       | Underhåll tvättstuga                                            | -102 579        | 0                 |
|       | Underhåll installationer                                        | -5 598          | 0                 |
|       | Underhåll huskropp utvändigt                                    | -420 447        | -2 242 374        |
|       | Underhåll mark och utemiljö                                     | -234 068        | -199 465          |
|       | Underhåll övrigt                                                | -238 011        | -217 844          |
|       | Korrigerering av pågående arbete fönsterbyte, felredovisat 2020 | 827 286         | 0                 |
|       |                                                                 | <b>-173 417</b> | <b>-2 659 683</b> |

| Not 6 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Extern revisionsarvode                        | -29 750         | -23 000         |
|       | Övriga förvaltningskostnader                  | -115 322        | -80 460         |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -117 147        | -120 189        |
|       | Föreningsverksamhet                           | -11 664         | -7 330          |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -2 638          | -4 042          |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -22 131         | -25 105         |
|       | Konsulter                                     | -452 774        | -169 571        |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -95 800         | -95 800         |
|       | Stämma och styrelse                           | -114 705        | -20 444         |
|       | Arrende, hyra, leasing                        | -21 014         | 0               |
|       |                                               | <b>-982 944</b> | <b>-545 941</b> |



**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda     | 1               | 1               |
| Arvode till styrelsen    | -209 327        | -149 000        |
| Löner för anställda      | -68 229         | -5 978          |
| Vicevärdsarvode          | -253 482        | -246 390        |
| Övriga arvoden           | -42 169         | -8 350          |
| Övriga personalkostnader | -2 220          | -2 035          |
| Revisionsarvode          | -7 340          | -7 000          |
| Sociala avgifter         | -175 703        | -134 203        |
|                          | <u>-758 470</u> | <u>-552 956</u> |

**Not 8 Avskrivningar**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 668 565        | -1 668 565        |
|           | <u>-1 668 565</u> | <u>-1 668 565</u> |

*Handwritten mark*

*Handwritten initials: BS, KB, CB, UN*

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

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

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 121 734 996        | 121 734 996        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 6 755 000          | 6 755 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>128 489 996</b> | <b>128 489 996</b> |

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -76 655 213        | -74 986 648        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 668 565         | -1 668 565         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-78 323 778</b> | <b>-76 655 213</b> |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>50 166 218</b> | <b>51 834 783</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 43 411 218 | 45 079 783 |
| Redovisade värden mark      | 6 755 000  | 6 755 000  |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad            | Mark               | Totalt             | Föreg år           |
|-----------------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder småhus | 1972    | 264 520 000        | 376 172 000        | 640 692 000        | 378 177 000        |
|                 |         | <b>264 520 000</b> | <b>376 172 000</b> | <b>640 692 000</b> | <b>378 177 000</b> |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| 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        | 7 098 621         | 4 815 301        |
| Årets investering                             | 4 452 764         | 2 283 320        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>11 551 384</b> | <b>7 098 621</b> |

Fönsterbyte 3 893 470 kr, beräknat klart under 2022  
Byte av takfläktar 6 276 567 kr, beräknat klart under 2022  
Lekplatser 1 381 347 kr, ambition att vara klar under 2022

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

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

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar**

|             |                |               |
|-------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 237 354        | 28 808        |
|             | <b>237 354</b> | <b>28 808</b> |

Handwritten signatures and initials: JN, MA, BS, KB, ÖGT

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                              | 41 024         | 40 209         |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 209 544        | 207 220        |
| Upplupna ränteintäkter                              | 1 181          | 1 181          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 75 088         | 55 940         |
|                                                     | <u>326 837</u> | <u>304 550</u> |

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 0,50%     | 2022-03-20 | 5 000 000        | 5 000 000        |
| Placering HSB 3 mån | 0,50%     | 2022-03-21 | 3 000 000        | 3 000 000        |
|                     |           |            | <u>8 000 000</u> | <u>8 000 000</u> |

**Not 16 Bank**

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 3 362 325        | 3 668 424        |
| Sparbanken Skåne företagskonto     | 6 358            | 960              |
|                                    | <u>3 368 682</u> | <u>3 669 384</u> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SEB             | 0,76%     | 2025-09-28 | 4 263 250         | 277 880                 |
| SEB             | 0,49%     | 2023-12-28 | 7 907 008         | 160 000                 |
| Stadshypotek AB | 1,40%     | 2022-03-30 | 7 520 000         | 160 000                 |
| Stadshypotek AB | 1,35%     | 2022-12-30 | 5 700 000         | 80 000                  |
| Stadshypotek AB | 1,34%     | 2023-06-30 | 4 650 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB | 0,82%     | 2026-09-01 | 5 455 280         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB | 0,91%     | 2024-10-30 | 4 747 964         | 100 000                 |
|                 |           |            | <u>40 243 502</u> | <u>977 880</u>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 285 622**

Nästa års amortering av långfristig skuld 737 880

Lån som ska konverteras inom ett år 13 220 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 957 880**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,00%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 911 520

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 354 102

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 18 Medlemmarnas inre fond**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 1 394 254        | 1 379 888        |
| Avsättning     | 202 390          | 202 390          |
| Uttag          | -151 048         | -188 024         |
|                | <u>1 445 596</u> | <u>1 394 254</u> |

**Not 19 Aktuell skatteskuld**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 128 121        | 169 397        |
|                             | <u>128 121</u> | <u>169 397</u> |

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

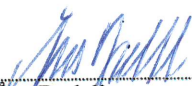
|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt       | 6 374         | 6 225         |
| Arbetsgivaravgifter         | -411          | -546          |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 269        | 26 672        |
|                             | <u>19 232</u> | <u>32 351</u> |

Handwritten notes and signatures: S, A, BS, JN, KB, OS, PR.

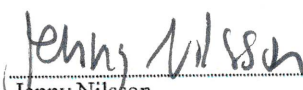


| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 50 886           | 96 869           |
| Upplupen semesterskuld                              | 17 230           | 16 826           |
| Upplupna sociala avgifter                           | 20 146           | 33 341           |
| Upplupen el, värme, renhållning                     | 692 817          | 626 984          |
| Upplupna räntekostnader                             | 34 280           | 37 013           |
| Upplupen revision                                   | 27 000           | 23 000           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 1 732 428        | 1 798 541        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 487 161          | 134              |
|                                                     | <b>3 061 948</b> | <b>2 632 708</b> |

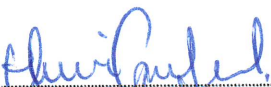
6/4- 2022

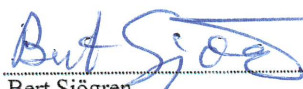
  
Asa Bodeff

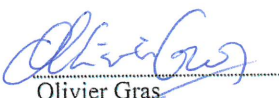
  
Markus Ranheimer

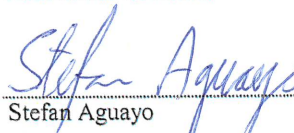
  
Jenny Nilsson


  
Karolina Brunestam

  
Ann-Marie Grufman

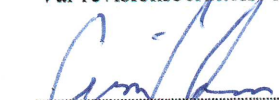
  
Bert Sjögren

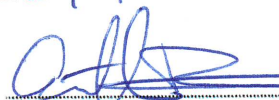
  
Olivier Gras

  
Stefan Aguayo

  
Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-4-7

  
Simon Heneer

  
Camilla Bakklund, BoRevision Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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, medelförvaltningen 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.

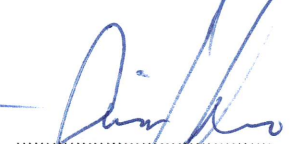
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Lund den 7/4- 2022



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Simon Heneen  
Av föreningen vald revisor





# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.