



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Djingis Khan i Lund

Org nr 716406-9820

PM



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Djingis Khan i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 med tillbyggnad 1986 och 1994 på fastigheterna Djingis Khan 1-5 och Ilion 1-6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Uardavägen A33 - H227 samt Iliongränden I66 - T316 i Lund..

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020, varvid 174 röstberättigade medlemmar var representerade, de allra flesta via poströstning.

Fortsatt föreningsstämma angående val av styrelsesuppleant hölls den 20 oktober 2020, varvid 94 röstberättigade medlemmar var representerade, samtliga via poströstning.

Extra föreningsstämma angående lekplatsprojektet hölls den 12 mars 2020 varvid 92 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att återremittera ärendet till en arbetsgrupp som förbereder nytt förslag till projekt.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

| | | |
|--------------------|-----------------------------|------------------------|
| David Latifpour | ordförande | vald till stämman 2022 |
| Måns Bruun | vice ordförande | vald till stämman 2021 |
| Åsa Bodell | sekreterare | vald till stämman 2022 |
| Anna Nilsson | vice sekreterare | vald till stämman 2021 |
| Bert Sjögren | styrelseledamot | vald till stämman 2021 |
| Olivier Gras | styrelseledamot | vald till stämman 2022 |
| Maria Leonora | styrelseledamot | vald till stämman 2022 |
| Stefan Aguayo | styrelseledamot | vald till stämman 2021 |
| Markus Ranheimer | styrelseledamot | vald till stämman 2022 |
| Anna Axelsson | styrelseledamot | vald till stämman 2022 |
| Magnus Andersson | ledamot utsedd av HSB Skåne | |
| Moa Bejersten | styrelsesuppleant | vald till stämman 2022 |
| Jenny Nilsson | styrelsesuppleant | vald till stämman 2022 |
| Christofer Hanson | styrelsesuppleant | vald till stämman 2022 |
| Karolina Brunestam | styrelsesuppleant | vald till stämman 2022 |

m



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 Anders Welin Persson, Anne Carlsvi och Emma Larsson med Anders Welin Persson som sammankallande.

Under året har Tina Hasche varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer | Avtalstyp |
|------------------------|--------------------------------------|
| Krafringen Nät AB | elavtal |
| Krafringen Nät AB | uppvärmning med fjärrvärme |
| Sydantenn & Tele AB | kabel-TV |
| Ownit Broadband AB | bredband |
| VA Syd | vatten & avlopp |
| Lunds Renhållningsverk | renhållning & sophämtning |
| HSB Skåne | ekonomisk förvaltning |
| SBC | teknisk förvaltning/trädgårdsskötsel |
| HSB Skåne | underhållsplansavtal |
| Länsförsäkringar | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Arbete med inomhusmiljö genom att installera mekanisk frånluft i ca 100 lägenheter. Arbetet utvärderas kontinuerligt genom inkomna synpunkter. I samband med installation av mekanisk ventilation sker även en genomgång av kryppgrunderna för isolering och tätning mot bostäderna. Radonmätningar har också skett i ett antal lägenheter före och efter installation och resultaten visar värden långt under det tillåtna.
- Gällande lekplatser har styrelsen arbetat för att verkställa extrastämmobeslut från den 12 mars 2020. Arbetet med lekplatser har pågått under åren 2019–2020. Detta arbete kommer även att fortsätta under 2021. Styrelsens ambition är att genomförandet av gårdarnas lekplatser färdigställs under 2021.
- Fortlöpande arbete i kryppgrunderna med förbättring av luft och fuktighet.
- Isolering av samtliga ledningar i kryppgrundarna.
- Fortsatt förbättring och komplettering av föreningens nya hemsida gällande design och användarvänlighet och nya funktioner.
- Översyn och byte av vissa dåliga dörrar och fönster.
- Rensning och översyn av växligheter och gröna ytor för hela området.
- Fortlöpande entreprenadarbeten med underhåll av grönområden, renoveringar, besiktningar och diverse underhållsarbete.
- Byte av vissa maskiner i tvättstugan.
- Fortsatt arbete med översyn, fortsatt fotografering och dokumentation av samtliga tak.
- Inventering av boendes utebyggnation genom fotografering och fysiska inspektioner. Nya regelverk för byggnation av uteplatser. Arbetet med utebyggnationer har pausats under hösten 2020. Arbetet kommer att lyftas upp på nytt till föreningens ordinarie stämma under 2021.
- Ny fastighetsförvaltning via SBC. Det nya avtalet innefattar teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel.

Förväntad framtida utveckling, framtida underhåll

- Fortsatt arbete med installation av mekanisk ventilation på ca 100 tak.
- Fortsatt utredning och planering av lekplatsernas utformning, säkerhet och anpassning.
- Översyn av belysning på p-platzerna men även boendemiljön.
- Utredning och omvärldsbevakning för en miljövänligare energiförsörjning med t.ex. solceller.
- Fortsatt radonmätning.
- Fortsatt arbete med kryppgångarna, översyn och vissa åtgärder för ett bättre luftflöde.
- Fortsatt isolering av samtliga ledningar i kryppgrundarna.
- Byte/reparation av ofunktionella grindar.
- Fortlöpande underhåll av fasaderna, grönområden och diverse renoveringar och besiktningar.
- Fortsatt utveckling av tvättstugesystemet och förbättring av hemsidan.
- Fortlöpande underhåll enligt underhållsplan.
- Fortsatt isolering av samtliga kryppgrunder för en varmare inomhusmiljö samt besparing av energi.

M



Övrigt, t ex studieverksamhet, fritidsaktiviteter eller tillställning

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

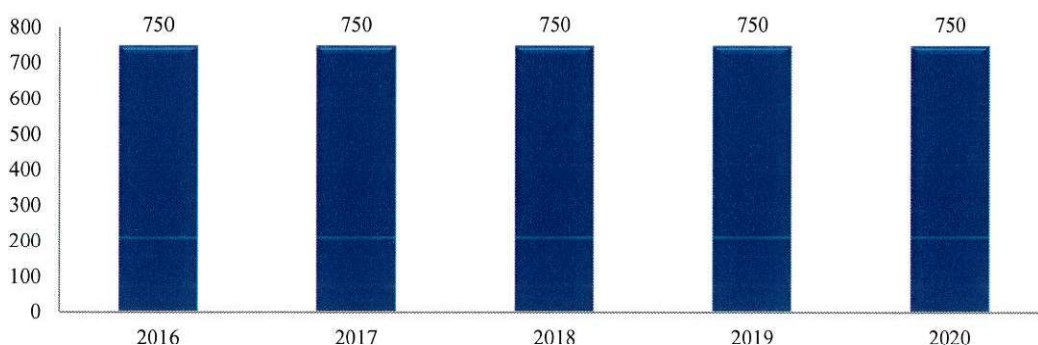
Ett stort tack till de som berikar Djingis Khans kulturella verksamheter och sociala aktiviteter men framför allt stort tack till alla anonyma, frivilliga och glada själar som ställer upp för föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 750 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 211 382 kr. Under året har föreningen amorterat 1 017 880 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

| | |
|--|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 461 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 468 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 25 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 23 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

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 22 896 | 22 903 | 22 882 | 22 927 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 3 488 | 4 164 | 4 663 | 2 389 |
| Eget kapital, tkr | 25 636 | 22 148 | 17 984 | 13 321 |
| Taxeringsvärde, tkr | 378 177 | 378 177 | 378 177 | 333 861 |
| -varav byggnad, tkr | 183 811 | 183 811 | 183 811 | 139 495 |
| Soliditet | 36% | 32% | 27% | 20% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 750 | 750 | 750 | 750 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 1 348 | 1 382 | 1 415 | 1 544 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 17 | 18 | 24 | 35 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 11% | 11% | 11% | 14% |
| Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta | 48 | 48 | 179 | 132 |
| lanspr.tagande underhållsfond/m ² byggn | 87 | 78 | 53 | 126 |
| Avskrivning/m ² byggnadsyta | 55 | 62 | 62 | 62 |

**Förändring i eget kapital**

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 300 672 | 2 193 006 | 5 745 055 | 2 744 876 | 4 164 400 | 22 148 009 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 4 164 400 | -4 164 400 | 0 |
| Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 1 465 000 | -1 465 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -2 659 683 | 2 659 683 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 3 488 006 | 3 488 006 |
| Belopp vid årets utgång | 7 300 672 | 2 193 006 | 4 550 372 | 8 103 960 | 3 488 006 | 25 636 016 |

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | 6 909 277 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -1 465 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 2 659 683 |
| Årets resultat | 3 488 006 |
| Summa till stämmans förfogande | 11 591 966 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 11 591 966 |
|-------------------------|------------|

PM

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 22 896 411 | 22 903 300 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 258 501 | 145 653 |
| Summa rörelseintäkter | | 23 154 912 | 23 048 953 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -13 755 628 | -12 834 152 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -545 941 | -591 363 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | -2 659 683 | -2 384 524 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -552 956 | -641 029 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 668 565 | -1 909 689 |
| Summa rörelsekostnader | | -19 182 774 | -18 360 757 |

Rörelseresultat**3 972 138** **4 688 196****Finansiella poster**

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 40 666 | 33 009 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -524 798 | -556 805 |
| Summa finansiella poster | | -484 132 | -523 796 |

Årets resultat**3 488 006** **4 164 400****Tilläggsupplysning**

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Årets resultat | | 3 488 006 | 4 164 400 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -1 465 000 | -1 465 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 2 659 683 | 2 384 524 |
| Överföring till balanserat resultat | | 4 682 689 | 5 083 924 |

Q1

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 51 834 783 | 53 503 348 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 7 098 621 | 4 815 301 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 58 933 404 | 58 318 649 |

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**59 933 904****59 319 149****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 48 227 | 48 227 |
| Avräkningskonto HSB | | 136 266 | 95 600 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 28 808 | 29 625 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 304 550 | 267 086 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 517 851 | 440 538 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 8 000 000 | 8 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank | Not 15 | 3 669 384 | 1 862 224 |
| Summa kassa och bank | | 3 669 384 | 1 862 224 |

Summa omsättningstillgångar**12 187 235****10 302 762****Summa tillgångar****72 121 139****69 621 911**

OK

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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 | 4 550 372 | 5 745 055 |
| Summa bundet eget kapital | 14 044 050 | 15 238 733 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 8 103 960 | 2 744 876 |
| Årets resultat | 3 488 006 | 4 164 400 |
| Summa fritt eget kapital | 11 591 966 | 6 909 277 |

Summa eget kapital**25 636 016** **22 148 010****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 22 133 250 | 36 395 252 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 133 250 | 36 395 252 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 19 078 132 | 5 834 010 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 17 | 1 394 254 | 1 379 888 |
| Leverantörsskulder | | 1 045 031 | 1 565 047 |
| Aktuell skatteskuld | Not 18 | 169 397 | 259 484 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 32 351 | 11 631 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 2 632 708 | 2 028 589 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 351 873 | 11 078 649 |

Summa skulder**46 485 123** **47 473 901****Summa eget kapital och skulder****72 121 139** **69 621 911**

DM



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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 | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 22 929 480 | 22 936 532 |
| | Årsavgiftsrabatt | -9 492 | -9 492 |
| | Hysesintäkt bostäder | 87 120 | 87 120 |
| | Hysesintäkt övrigt | 21 800 | 45 268 |
| | Avsatt till inre fond | -202 390 | -202 390 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 69 108 | 46 262 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 785 | 0 |
| | | 22 896 411 | 22 903 300 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Försäkringsersättning | 123 957 | 76 012 |
| | Övrigt | 134 544 | 69 641 |
| | | 258 501 | 145 653 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -2 313 371 | -1 793 159 |
| | El | -593 149 | -581 492 |
| | Uppvärmning | -3 578 961 | -3 468 402 |
| | Vatten | -885 119 | -815 267 |
| | Renhållning | -618 662 | -651 774 |
| | Bevakningskostnader | -223 371 | -223 658 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -820 930 | -785 432 |
| | Förvaltningskostnader | -1 843 240 | -1 752 158 |
| | Försäkringar | -222 483 | -194 980 |
| | Fastighetsskatt | -2 619 738 | -2 543 484 |
| | Övriga driftskostnader | -36 605 | -24 345 |
| | | -13 755 628 | -12 834 152 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -23 000 | -23 000 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -80 460 | -117 816 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -120 189 | -107 479 |
| | Föreningsverksamhet | -7 330 | -48 205 |
| | Kontorsutrustning och -material | -4 042 | -5 445 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -25 105 | -24 992 |
| | Konsulter | -169 571 | -162 500 |
| | Medlemsavgifter IISB | -95 800 | -95 800 |
| | Stämma och styrelse | -20 444 | -6 125 |
| | | -545 941 | -591 363 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll huskropp utvändigt | -2 242 374 | 0 |
| | Underhåll mark och utemiljö | -199 465 | -159 495 |
| | Underhåll övrigt | -217 844 | -2 225 029 |
| | | -2 659 683 | -2 384 524 |
| Not 7 | Personalkostnader | | |
| | Medelantal anställda | 1 | 1 |
| | Arvode till styrelsen | -149 000 | -146 000 |
| | Löner för anställda | -5 978 | -79 766 |
| | Vicevärdarvode | -246 390 | -240 450 |
| | Övriga arvoden | -8 350 | -22 725 |
| | Övriga personalkostnader | -2 035 | -2 220 |
| | Revisionsarvode | -7 000 | -6 825 |
| | Sociala avgifter | -134 203 | -143 044 |
| | | -552 956 | -641 029 |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -1 668 565 | -1 909 689 |
| | | -1 668 565 | -1 909 689 |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -74 986 648 | -73 076 959 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 668 565 | -1 909 689 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -76 655 213 | -74 986 648 |

Utgående redovisat värde

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 51 834 783 | 53 503 348 |
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 45 079 783 | 46 748 348 |
| Redovisade värden mark | 6 755 000 | 6 755 000 |

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

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

Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|-------------------------|------------|------------|
|--------|-------------------------|------------|------------|

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 4 815 301 | 1 642 106 |
| Årets Investering | 2 283 320 | 3 173 195 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar (fönsterbyte, byte av takfläktar, lekplatser) | 7 098 621 | 4 815 301 |



| | | |
|--|------------|------------|
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Medlemsandel HSB | | |
| | 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Not 12 Andra långfristiga fordringar | | |
| Egen bostadsrätt | | |
| Lägenhet nr 290, Uardavägen H:207, inköpt 2011, används till uthyrning | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | <u>1 000 000</u> | <u>1 000 000</u> |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetald försäkring | 40 209 | 58 028 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 207 220 | 52 140 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 181 | 1 181 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 55 940 | 155 737 |
| | <u>304 550</u> | <u>267 086</u> |

| | | | | |
|--|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Not 14 Kortfristiga placeringar | | | | |
| | Räntesats | Konv.datum | | |
| Placering HSB 3 mån | 0,50% | 2021-03-20 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Placering HSB 3 mån | 0,50% | 2021-03-21 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | | | <u>8 000 000</u> | <u>8 000 000</u> |

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 15 Bank | | |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | | |
| | 3 669 384 | 1 862 224 |
| | <u>3 669 384</u> | <u>1 862 224</u> |

| | | | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 16 Skulder till kreditinstitut | | | | |
| | | | | Nästa års |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| SEB Bolånebetalningar | 0,76% | 2025-09-28 | 4 541 130 | 277 880 |
| SEB Bolånebetalningar | 1,14% | 2021-09-28 | 6 283 728 | 160 000 |
| SEB Bolånebetalningar | 0,67% | 2021-06-28 | 1 773 280 | 40 000 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund | 1,20% | 2021-09-01 | 5 555 280 | 100 000 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund | 1,19% | 2021-10-30 | 4 847 964 | 100 000 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund | 1,40% | 2022-03-30 | 7 680 000 | 160 000 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund | 1,35% | 2022-12-30 | 5 780 000 | 80 000 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund | 1,34% | 2023-06-30 | 4 750 000 | 100 000 |
| | | | <u>41 211 382</u> | <u>1 017 880</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 133 250

Nästa års amortering av långfristig skuld 617 880

Lån som ska konverteras inom ett år 18 460 252

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 19 078 132

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 071 520

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 121 982

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

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 17 Medlemmarnas inre fond | | |
| Ingående värde | 1 379 888 | 1 304 001 |
| Avsättning | 202 390 | 202 390 |
| Uttag | -188 024 | -126 503 |
| | <u>1 394 254</u> | <u>1 379 888</u> |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Not 18 Aktuell skatteskuld | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 169 397 | 259 484 |
| | <u>169 397</u> | <u>259 484</u> |



Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 6 225 | 8 535 |
| Arbetsgivaravgifter | -546 | 2 796 |
| Övriga kortfristiga skulder | 26 672 | 300 |
| | 32 351 | 11 631 |


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden | 96 869 | 97 046 |
| Upplupen semesterskuld | 16 826 | 20 096 |
| Upplupna sociala avgifter | 33 341 | 35 430 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 626 984 | 47 632 |
| Upplupna räntekostnader | 37 013 | 39 180 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 1 795 623 | 1 766 054 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 134 | 151 |
| | 2 629 790 | 2 028 589 |

18/5 2021


David H Latifpour


Måns Bruun


Åsa Bodell


Anna Nilsson

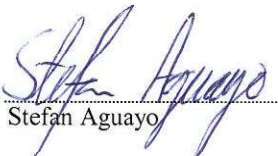

Bert Sjögren

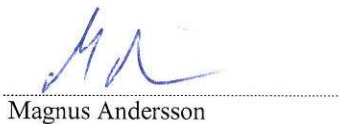

Maria Leonora


Anna Axelsson

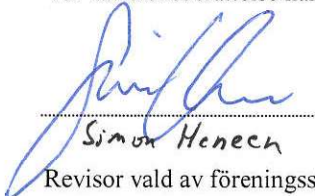

Markus Ranheimer

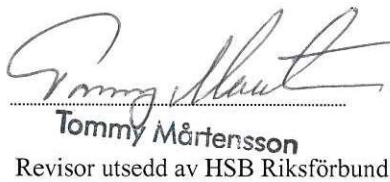

Oliver Gras


Stefan Aguayo


Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-02


Simon Henech
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djingis Khan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

21

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 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lund den 216 2021



Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Simon Heneen
Av föreningen vald revisor