

RBF DOMARRINGEN

Org nr 716407-3988

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2003 till 30 juni 2004

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser</i>	6
<i>Ställda panter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Domarringen får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2003-07-01 till 2004-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Göran Lindén	Föreningen	2004
Anders Carlsson	"	2004
Marie Kryger	"	2004
Gull Åström	"	2005
Karin Boberg	"	2005
Martin Böök	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Thomas Åberg	Föreningen	2004
Gunnvi Crona	"	2004
Malin Lundin	Riksbyggen	

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Revisorssuppleant</u>
Kerstin Jahnmyr	Föreningen	Maj Adolfsson
Lindebergs		

Granskningen har utförts av Lindebergs Grant Thornton AB

Valberedning Hans Westerberg, Aleksander Aleksiev och Ingrid Lennart.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Domarringen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 19 byggnader med 184 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal. Fastigheterna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Rudeboksvägen i Lund.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

64 st	2 rum och kök
60 st	3 rum och kök
60 st	4 rum och kök
1 st	Lokaler
112 st	P-platser
83 st	Garage

Total tomtarea uppgår till	78 748 kvm
Total bostadsarea uppgår till	15 452 kvm

Årets taxeringsvärde	95 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 538 000 kr

AS

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2003/2004 utfört underhåll och reparationer för 138 tkr, varav 97 tkr avser reparationer och 41 tkr avser underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt årligt underhållsbehov på 1097 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2003/2004 sker med 900 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2003-11-20. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning	9 694	9 782	10 358	10 430	10 401
Rörelseresultat	4 405	4 710	4 919	4 868	59
Resultat efter finansiella poster	- 25	87	152	93	285
Balansomslutning	95 134	94 504	95 735	97 273	91 550
Fond för yttre underhåll	3 178	2 319	1 606	2 735	

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2004/2005 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 553 kr kvm/år

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets underskott kronor 24 741 tillsammans med balanserat överskott kronor 1 180 855, totalt 1 156 114 kronor balanseras i ny räkning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2003-07-01 2004-06-30	2002-07-01 2003-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 795	8 785 795
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 770	- 4 720
Bränsleavgifter		900 798	900 794
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 664	100 149
		<u>9 694 487</u>	<u>9 782 019</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 96 916	0
Reparationer och underhåll	4	- 900 000	- 900 000
Fastighetsskatt		- 427 242	- 408 765
Driftskostnader	5	-2 996 423	-2 793 170
Övriga kostnader	6	- 25 578	- 105 210
Personalkostnader	7	- 54 137	- 82 662
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 788 791	- 781 680
		<u>-5 289 086</u>	<u>-5 071 487</u>
Rörelseresultat		4 405 400	4 710 532
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		3 000	3 000
Ränteintäkter	9	146 824	233 624
Räntekostnader	10	-4 630 041	-4 859 950
Jämförelsestörande finansiella poster		50 075	0
Resultat efter finansiella poster		- 24 741	87 206
Årets resultat		- 24 741	87 206

AV

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-06-30	2003-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	86 882 222	87 671 013
		86 882 222	87 671 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000 000	30 000
		2 000 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		88 882 222	87 701 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	- 12
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	778 385	343 328
		778 385	343 316
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen		4 600 000	700 000
		4 600 000	700 000
Kassa och bank	14	873 039	5 759 936
Summa omsättningstillgångar		6 251 424	6 803 253
SUMMA TILLGÅNGAR		95 133 646	94 504 266

AY

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-06-30</i>	<i>2003-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 541 004	3 541 004
		3 541 004	3 541 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 180 855	1 093 650
Årets resultat		- 24 741	87 206
		1 156 114	1 180 855
<i>Summa eget kapital</i>		4 697 118	4 721 859
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	16	3 177 827	2 318 947
		3 177 827	2 318 947
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	17	85 463 735	86 201 021
		85 463 735	86 201 021
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalningar		715 272	346 994
Leverantörsskulder		722 496	497 472
Medlemmarnas reparationsfond		127 911	149 219
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	18	229 286	268 753
		1 794 965	1 262 438
<i>Summa skulder</i>		90 436 528	89 782 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 133 646	94 504 266

Ställda säkerheter*Ställda panter avser fastighetslån*

<i>Fastighetsinteckningar</i>	93 337 000	93 337 000
<i>Eget innehav</i>	379 000	379 000

H

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2004-06-30

2003-06-30

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 38.471.266 kr.

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

progressiv plan på 100 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 539 315	8 539 315
Hyrer, garage	179 280	179 280
Hyrer, p-platser	67 200	67 200
	8 785 795	8 785 795

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 720	- 3 420
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 050	- 1 300
	- 1 770	- 4 720

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-06-30	2003-06-30
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Inkasso	5 085	4 151
Öresutjämning	126	78
Övriga intäkter	4 453	4 937
Återbetald fastighetsskatt	0	90 983
	<u>9 664</u>	<u>100 149</u>
Not 4 Reparationer och underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	900 000	900 000
Nedlagda underhållskostnader	41 120	187 021
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 41 120	- 187 021
	<u>900 000</u>	<u>900 000</u>
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	61 786	58 539
Kabel-TV	153 752	151 290
Juridiska kostnader	1 978	1 184
Arvode auktoriserad revisor	16 250	16 250
Fastighetsskötsel	761 451	726 496
Sotning	0	89 780
Snöröjning	31 395	30 915
Förbrukningsmateriel	138 847	83 455
Vatten	315 108	221 577
El	91 352	140 934
Uppvärmning	1 132 968	992 577
Sophantering	291 536	280 173
	<u>2 996 423</u>	<u>2 793 170</u>
Not 6 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	17 463	8 452
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	4 968
Köpta tjänster	2 595	91 790
	<u>25 578</u>	<u>105 210</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Varav män	0%	0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	43 200	58 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	3 100
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>44 200</u>	<u>62 400</u>
Sociala kostnader	9 937	20 262
	<u>54 137</u>	<u>82 662</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-06-30	2003-06-30
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	788 791	781 680
	<u>788 791</u>	<u>781 680</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	0	220 236
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	9 128	9 823
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	137 696	3 565
	<u>146 824</u>	<u>233 624</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 629 496	4 859 372
Övriga räntekostnader	35	68
Övriga finansiella kostnader	510	510
	<u>4 630 041</u>	<u>4 859 950</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Mark	4 019 000	4 019 000
Summa anskaffningsvärden	94 027 984	94 027 984
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 356 971	-5 575 291
	<u>-6 356 971</u>	<u>-5 575 291</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 788 791	- 781 680
Summa ack. avskr. enligt plan	-7 145 762	-6 356 971
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 882 222	87 671 013
Varav		
Byggnader	82 863 222	83 652 013
Mark	4 019 000	4 019 000
Värde		
Taxeringsvärden, byggnader	63 000 000	
varav lokaler	0	
Taxeringsvärden, mark	32 000 000	
Totalt taxeringsvärde	95 000 000	



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2004-06-30 2003-06-30

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen

2 000 000	30 000
<u>2 000 000</u>	<u>30 000</u>

Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

209 719 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

38 675 0

Övriga förutbetalda kostnader

0 38 201

Upplupna ränteintäkter

4 350 4 509

Fastighetsförsäkring

31 123 30 663

Fastighetsskatt

494 518 269 955

<u>778 385</u>	<u>343 328</u>
----------------	----------------

Not 14 Kassa och bank

Avräkning med Föreningssparbanken

873 039 447 092

Bankmedel

0 5 312 844

<u>873 039</u>	<u>5 759 936</u>
----------------	------------------

Not 15 Eget kapital**Bundet****Fritt***Insatser och
uppl. avgift**Resultat***Vid årets början****3 541 004****1 180 855**

Årets resultat

0

- 24 741

Vid årets slut**3 541 004****1 156 114****Not 16 Föreningens underhållsfond**

Behållning vid årets början

2 318 947 1 605 968

Avsättning enligt plan

900 000 900 000

Uttag ur fond

- 41 120 - 187 021

Behållning vid årets slut**3 177 827 2 318 947****Not 17 Fastighetslån, långa**

Fastighetslån

85 463 735 86 201 021

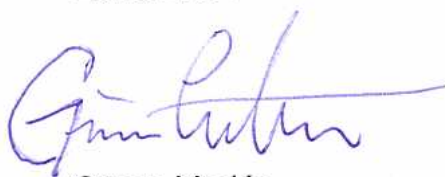
Skuld vid årets slut**85 463 735 86 201 021**

Låneinstitut	Rta	Bundet till	Ing. Skuld	Nya lån	Årets amrt.	Utg.skuld
SBAB	5,53	Rörlig	4 681 713	0	69 085	4 612 628
SBAB	5,27	2004-10-14	6 423 521	0	86 095	6 337 426
SBAB	3,65	2004-10-15	11 986 178	0	145 693	11 840 485
SPINTAB	5,60	2006-03-07	16 288 312	0	147 349	16 140 963
SPINTAB	5,65	2005-03-07	15 193 407	0	10 667	15 182 740
SPINTAB	5,70	2008-03-07	31 627 890	0	278 397	31 349 493
			86 201 021	0	737 286	85 463 735

AR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-06-30	2003-06-30
Not 18 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	13 738	15 063
Upplupna räntekostnader	103 676	137 027
Upplupna elkostnader	10 481	15 641
Upplupna vattenavgifter	30 056	30 058
Upplupen kostnad renhållning	24 610	22 939
Övrigt	46 725	48 025
	229 286	268 753

Lund 2004-


Göran Lindén



Anders Carlsson



Marie Kryger



Gull Åström



Karin Boberg



Martin Bök

Vår revisionsberättelse har avgivits

Malmö 2004- 11-18


Lindebergs Grant Thornton AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Lund 2004-


Kerstin Jahnmyr

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-06-30	2003-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 24 741	87 206
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	788 791	781 680
Förändring underhållsfond	858 880	712 979
	1 622 930	1 581 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 622 930	1 581 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 435 069	856 576
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	532 527	- 915 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 720 388	1 522 811
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 737 286	- 781 681
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 970 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 707 286	- 781 681
Årets kassaflöde	- 986 898	741 130
Likvida medel vid årets början, not 1	6 459 936	5 718 807
Likvida medel vid årets slut, not 1	5 473 038	6 459 937

Tilläggsupplysningar*Not 1. Likvida medel*

	2004-06-30	2003-06-30
Kassa och bank	873 039	5 759 936
Kortfristiga placeringar	4 600 000	700 000
Belopp vid årets slut	5 473 039	6 459 936

kr

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Domarringen
Org.nr 716407-3988

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Domarringen för räkenskapsåret 2003-07-01 – 2004-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen. Vi har även granskat om styrelseledamöterna på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

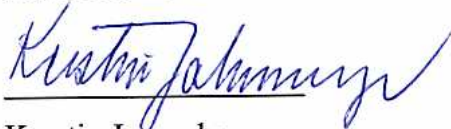
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 18/11 2004



Lindebergs Grant Thornton AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Lund den 24/11 2004



Kerstin Janmyhr
Föreningsrevisor