

RBF DOMARRINGEN

Org nr 716407-3988

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2004 till 30 juni 2005

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	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser</i>	7
<i>Ställda panter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Domarringen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-07-01 till 2005-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Göran Lindén	Föreningen	2006
Anders Carlsson	"	2006
Marie Kryger	"	2006
Gull Åström	"	2005
Karin Boberg	"	2005
Martin Böök	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Thomas Åberg	Föreningen	2005
Gunnvi Crona	"	2005
Malin Lundin	Riksbyggen	

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Revisorssuppleant</u>
Dan Fredriksson	Föreningen	Maj Adolfsson
Lindebergs Grant Thornton AB		

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
83 st	Garage
112 st	P-platser

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

Årets taxeringsvärde	95 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i SveLand Försäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2004/2005 utfört underhåll och reparationer för 169 tkr, varav 152 tkr avser reparationer och 17 tkr avser underhåll. Underhållskostnaden består av byte av staket. I not 4 specificeras reparationskostnaderna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 301 tkr per år för de närmsta tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 84 kr/kvm.

Avsättning för verksamhetsåret 2004/2005 sker enligt budgeten med 900 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma 2004-11-24. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens likviditet var på bokslutsdagen 552% (fg år 348%). Soliditeten var 9% (fg år 8%). Resultatet följer prognosen väl med undantag av en lägre räntekostnad på fastighetslånen än beräknat.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002	2001
Rörelsens intäkter	9 694	9 694	9 782	10 358	10 430
Rörelseresultat	4 957	5 264	5 444	3 804	5 768
Resultat efter finansiella poster	991	834	820	- 963	993
Balansomslutning	94 775	95 134	95 032	95 726	97 626
Avgifts- och hyresbortfall %	0,02%	0,02%	0,02%	0,04%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	553	553	553	601
Lån, kr / kvm	5 480	5 531	5 579	5 629	5 707
Fond för yttre underhåll	4 061	3 178	2 319	1 606	2 735

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2005/2006 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 553 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2004/2005 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett.

15

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 156 114
Årets resultat före fondförändring	991 170
Fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 000
 Summa överskott	 1 264 284

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	1 264 284

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-07-01 2005-06-30</i>	<i>2003-07-01 2004-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 795	8 785 795
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 380	- 1 770
Övriga avgifter		900 809	900 798
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 894	9 664
		<u>9 694 117</u>	<u>9 694 487</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	4	- 151 943	- 96 916
Underhåll		- 17 000	- 41 120
Fastighetsskatt		- 437 238	- 427 242
Driftskostnader	5	-3 110 604	-2 996 423
Övriga kostnader	6	- 53 413	- 22 777
Personalkostnader	7	- 66 475	- 56 938
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 900 000	- 788 791
		<u>-4 736 672</u>	<u>-4 430 206</u>
Rörelseresultat		4 957 446	5 264 280
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		200 000	3 000
Ränteintäkter	9	99 067	146 824
Räntekostnader	10	-4 265 343	-4 630 041
Jämförelsestörande finansiella poster		0	50 075
Resultat efter finansiella poster		991 170	834 139
Årets resultat		<u>991 170</u>	<u>834 139</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 900 000
Inspråktagande av underhållsfond		17 000	41 120
Förändring av underhållsfond		<u>- 883 000</u>	<u>- 858 880</u>
Resultat efter fondförändring		108 170	- 24 741

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-06-30</i>	<i>2004-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	85 982 222	86 882 222
		85 982 222	86 882 222
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		87 982 222	88 882 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		23 663	20 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 207	757 636
		164 870	778 385
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likvidplacering via RB	13	5 500 000	4 600 000
		5 500 000	4 600 000
Kassa och bank	14	1 127 483	873 039
Summa omsättningstillgångar		6 792 353	6 251 424
SUMMA TILLGÅNGAR		94 774 575	95 133 646



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-06-30</i>	<i>2004-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		4 060 827	3 177 827
		<u>7 601 831</u>	<u>6 718 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 156 114	1 180 855
Årets resultat		991 170	834 139
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 900 000
Anspråktagande av underhållsfond		17 000	41 120
		<u>1 264 284</u>	<u>1 156 114</u>
<i>Summa eget kapital</i>		8 866 115	7 874 945
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	16	84 678 748	85 463 735
		<u>84 678 748</u>	<u>85 463 735</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalningar		764 613	715 272
Leverantörsskulder		113 831	722 496
Medlemmarnas reparationsfond		112 516	127 911
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	238 751	229 286
		<u>1 229 711</u>	<u>1 794 965</u>
<i>Summa skulder</i>		85 908 459	87 258 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 774 575	95 133 646

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	93 337 000	93 337 000
<i>Eget innehav</i>	379 000	379 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Underskottsavdraget enligt senast inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 40.101.483 kr.

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

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	- 1 080	- 720
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 300	- 1 050
	- 2 380	- 1 770

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkasso	2 385	5 085
Öresutjämning	277	126
Övriga intäkter	7 232	4 453
	9 894	9 664

Not 4 Reparationer, löpande underhåll

Bostäder	99 030	96 916
VVS	6 316	0
Elinstallationer	9 196	0
Huskropp	37 401	0
	151 943	96 916

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	60 042	61 786
Kabel-TV	158 896	153 752
Juridiska kostnader	300	1 978
Arvode auktoriserad revisor	16 750	16 250
Fastighetsskötsel	842 097	761 451
Snöröjning	28 860	31 395
Förbrukningsmateriel	71 608	138 847
Vatten	309 852	315 108
El	110 983	91 352
Uppvärmning	1 173 347	1 132 968
Sophantering	337 869	291 536
	3 110 604	2 996 423

K

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30	2004-06-30
Not 6 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	13 984	14 662
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 520
Köpta tjänster	25 902	2 595
Bokföringsmässig korrigerig fastighetsskatt	7 007	0
Konsultarvoden	1 000	0
	<u>53 413</u>	<u>22 777</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Varav män	0%	0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	49 725	43 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	550	0
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	500	0
Summa	<u>51 775</u>	<u>44 200</u>
Sociala kostnader	14 700	12 738
	<u>66 475</u>	<u>56 938</u>
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	900 000	788 791
	<u>900 000</u>	<u>788 791</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	4 765	9 128
Ränteintäkter specialutlåning till Riksbyggen	94 302	137 696
	<u>99 067</u>	<u>146 824</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 264 808	4 629 496
Övriga räntekostnader	0	35
Övriga finansiella kostnader	535	510
	<u>4 265 343</u>	<u>4 630 041</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



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30	2004-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 145 762	-6 356 971
	-7 145 762	-6 356 971
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 900 000	- 788 791
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 045 762	-7 145 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 982 222	86 882 222
Varav		
Byggnader	81 963 222	82 863 222
Mark	4 019 000	4 019 000
Taxeringsvärden		
bostäder	95 000 000	95 000 000
Totalt taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000
varav byggnader	63 000 000	63 000 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	209 719
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 243	38 675
Upplupna ränteintäkter	14 762	4 350
Fastighetsförsäkring	28 919	31 123
Fastighetsskatt	53 283	473 769
	141 207	757 636
Not 13 Likvidplacering via RB		
Likvidplacering via RB	5 500 000	4 600 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 500 000	1,90 2005-07-10
90 dagar	1 500 000	1,90 2005-08-10
90 dagar	1 500 000	1,85 2005-09-10
180 dagar	1 000 000	1,90 2005-11-10
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	5 246	0
Avräkning med Föreningssparbanken	1 122 237	873 039
	1 127 483	873 039

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30		2004-06-30
Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 541 004	3 177 827	1 156 114
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 883 000
Avsättning enligt plan		900 000	
Anspråkstagande ur fond		- 17 000	
Årets resultat			991 170
Vid årets slut	3 541 004	4 060 827	1 264 284

Not 16 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	84 678 748	85 463 735
Skuld vid årets slut	84 678 748	85 463 735

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,30	2006-06-15	4 612 628		74 785	4 537 843
SBAB	3,15	2005-10-17	11 840 485		157 713	11 682 772
SBAB	3,44	2005-10-14	6 337 426		69 852	6 267 574
SPINTAB	2,76	2006-12-26	15 182 740		11 775	15 170 965
SPINTAB	5,60	2006-03-07	16 140 963		162 964	15 977 999
SPINTAB	5,70	2008-03-07	31 349 493		307 898	31 041 595
			85 463 735		784 987	84 678 748

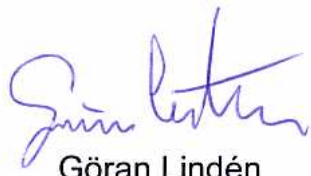
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	14 700	12 738
Upplupna räntekostnader	82 202	103 676
Upplupna elkostnader	10 590	10 481
Upplupna vattenavgifter	30 343	30 056
Upplupen kostnad renhållning	34 046	24 610
Styrelsearvode	43 600	38 600
Revisionsarvode	17 750	9 125
Övrigt	5 520	0
	238 751	229 286

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

Lund 2005-10-31



Göran Lindén



Anders Carlsson



Marie Kryger



Gull Åström



Karin Boberg



Martin Bök

Vår revisionsberättelse har avgivits

Malmö 2005-11-07



Ann Theander

Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton

Lund 2005-11-07



Dan Fredriksson

Dan Fredriksson

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-06-30	2004-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	991 170	834 139
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	900 000	788 791
	1 891 170	1 622 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 891 170	1 622 930
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	613 515	92 942
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 565 254	4 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 939 431	1 720 388
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 784 987	- 737 286
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 970 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 784 987	-2 707 286
Årets kassaflöde	1 154 444	- 986 898
Likvida medel vid årets början	5 473 039	6 459 936
Likvida medel vid årets slut	6 627 483	5 473 039



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 2004-07-01 – 2005-06-30. 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 2/4 2005

Lund den 15/11 2005



Lindebergs Grant Thornton AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor



Dan Fredriksson
Föreningsrevisor