



Riksbyggens Brf Domarringen
Org nr 716407-3988
Årsredovisning
1/7 2007 - 30/6 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Domarringen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Göran Lindén	Ordförande	Föreningen	Stämma 2008
Anders Carlsson	Vice ordförande	Föreningen	Stämma 2008
Gull Åström	Ledamot	Föreningen	Stämma 2009
Gunnvi Crona	Ledamot	Föreningen	Stämma 2008
Erik Olofsson	Ledamot	Föreningen	Stämma 2009
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Thomas Åberg	Suppleant	Föreningen	Stämma 2008
Christer Glans	Suppleant	Föreningen	Stämma 2008
Leif Fahlcrantz	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Dan Fredriksson	Revisor	Föreningen	Stämma 2008
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	Stämma 2008

Revisorssuppleant

Maj Adolfsson	Revisorsuppleant	Föreningen	Stämma 2008
---------------	------------------	------------	-------------

Valberedning

Aleksander Aleksiev
Priganica Amir
Ingrid Lennart

Studieombud

Gunnvi Crona

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Domarringen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 19 st byggnader med 184 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Rudeboksvägen i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
64	60	60

Därtill kommer:

Lokal	Garage	P-platser
1	83	112

Total tomtarea:	78 748 kvm
Total bostadsarea:	15 452 kvm

Årets taxeringsvärde	132 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

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 verksamhetsåret utfört reparationer för 118,7 tkr och planerat underhåll för 1 611,4 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Reparationskostnaderna består främst av utbyte av golvbrunnar, reparation av nöd- och stolpbelysning, felsök på ytterbelysning samt kostnader för självrisk. Underhållskostnaderna består främst av målning av plåt och dörrar, byte av rötskadad panel, byte av fläktmotorer samt rensning av ventilationskanaler.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 930 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 103 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2007/2008 sker med 103 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 december 2007. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. extra utdelning på andelar i Riksbyggen, sänkt fastighetsskatt samt ökade ränteintäkter. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för vatten, el, sophantering, uppvärmning, snöröjning samt allmänna kostnadsökningar. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån samt högre rörlig ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat kr p.g.a. extra utdelning på andelar i Riksbyggen. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. högre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. extra utdelning på andelar i Riksbyggen, sänkt fastighetsskatt samt ökade ränteintäkter.

✓

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	10 000	9 695	9 688	9 694	9 694
Årets resultat	2 699	1 977	1 613	991	834
Balansomslutning	98 873	97 365	96 271	94 775	95 134
Soliditet %	15%	13%	11%	9%	8%
Likviditet %	1023%	633%	489%	552%	348%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr / kvm	58	58	58	58	58
Driftskostnad, kr / kvm	220	210	213	201	194
Ränta, kr / kvm	252	242	230	276	300
Underhållsfond, kr / kvm	424	392	328	263	206
Lån, kr / kvm	5 332	5 381	5 430	5 480	5 531

Diagram 1, Kostnadsutveckling

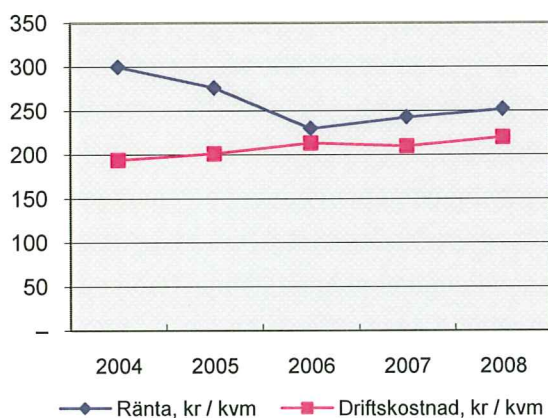
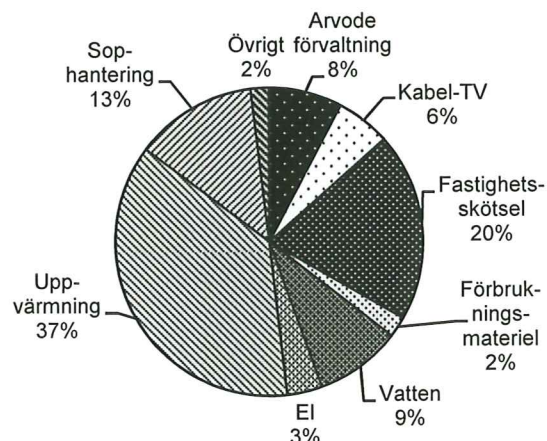


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 553 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2007/2008 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 29 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 351 341
Årets resultat före fondförändring	2 699 232
Avsättning till underhållsfond	-1 593 007
Uttag ur underhållsfond	1 611 408
Summa över/underskott	5 068 974

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	5 068 974

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

K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>	<i>2006-07-01 2007-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 795	8 785 795
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 9 318	- 3 930
Bränsleavgifter		900 809	900 809
Övriga förvaltningsintäkter	3	323 035	12 751
		<u>10 000 320</u>	<u>9 695 425</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 118 746	- 120 171
Planerat underhåll	5	-1 611 408	- 31 946
Fastighetsskatt		- 298 838	- 422 685
Driftskostnader	6	-3 397 621	-3 242 044
Övriga kostnader	7	- 41 270	- 45 764
Personalkostnader	8	- 65 246	- 63 718
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 900 000	- 900 000
		<u>-6 433 129</u>	<u>-4 826 328</u>
Rörelseresultat		3 567 192	4 869 097
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 600 000	600 000
Ränteintäkter	10	419 666	254 628
Räntekostnader	11	-3 887 626	-3 746 512
		<u>- 867 960</u>	<u>-2 891 884</u>
Resultat efter finansiella poster		2 699 232	1 977 213
Årets resultat		<u>2 699 232</u>	<u>1 977 213</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 593 007	-1 535 000
Uttag ur underhållsfond		1 611 408	31 946
Förändring av underhållsfond		<u>18 401</u>	<u>-1 503 054</u>
Resultat efter fondförändring		2 717 633	474 159



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-06-30	2007-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	83 282 222	84 182 222
		<u>83 282 222</u>	<u>84 182 222</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		85 282 222	86 182 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Kundfordringar		0	222
Skattefordringar		614 470	27 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 544 514	171 220
		<u>3 158 984</u>	<u>199 455</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	8 910 000	9 650 000
		<u>8 910 000</u>	<u>9 650 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	15		
Kassa och bank		1 522 022	1 333 231
		<u>1 522 022</u>	<u>1 333 231</u>
Summa omsättningstillgångar		13 591 006	11 182 686
SUMMA TILLGÅNGAR		98 873 228	97 364 908

AT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-06-30	2007-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		6 545 480	6 563 881
		<u>10 086 484</u>	<u>10 104 885</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 351 341	1 877 182
Årets resultat		2 699 232	1 977 213
Avsättning till underhållsfond		-1 593 007	-1 535 000
Uttag ur underhållsfond		1 611 408	31 946
		<u>5 068 974</u>	<u>2 351 341</u>
Summa eget kapital		15 155 458	12 456 227
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	82 388 589	83 141 657
		<u>82 388 589</u>	<u>83 141 657</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		129 261	79 313
Medlemmarnas reparationsfond		62 046	70 641
Övriga skulder, kortfristiga		0	531 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 137 873	1 085 786
		<u>1 329 180</u>	<u>1 767 024</u>
Summa skulder		83 717 769	84 908 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 873 228	97 364 908
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		93 337 000	93 337 000
Eget innehav		379 000	379 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 40 534 228 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

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

100 år



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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 föreningens årsstämma.

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

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

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 218	- 2 980
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 100	- 950
	- 9 318	- 3 930

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	311	1 187
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	176	150
Återvunna fordringar	311	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	322 238	11 414
	323 035	12 751

Not 4 Reparationer

Bostäder	3 660	10 525
Vatten/Avlopp	14 153	8 475
Värme	3 757	0
Ventilation	0	1 025
Elinstallationer	18 060	23 493
Huskropp	55 460	6 670
Övriga reparationer	0	4 523
Självrisk	23 656	65 460
	118 746	120 171

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	1 611 408	31 946
	1 611 408	31 946

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	58 767	58 459
Arvode förvaltning	262 734	256 816
Kabel-TV	194 486	175 939
IT-kostnader	304	0
Juridiska kostnader	566	1 720
Revisionsarvode, externt	17 000	18 958
Fastighetsskötsel	673 552	658 360
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 50 725	- 26 300
Snöröjning	23 344	15 435
Drift och förbrukning, övrigt	14 940	14 597
Förbrukningsmateriel	73 774	65 147
Vatten	308 311	272 226
El	124 650	119 737
Uppvärmning	1 259 678	1 203 054
Sophantering	436 240	407 897
	<u>3 397 621</u>	<u>3 242 044</u>

Not 7 Övriga kostnader

Administrativa kostnader	5 264	3 986
Kreditupplysningar	439	1 546
Medlems- och föreningsavgifter	5 888	5 888
Köpta tjänster	29 679	34 344
	<u>41 270</u>	<u>45 764</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	44 525	43 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 100	0
Föreningsvald revisor	998	1 000
Utbildning, förtroendevalda	3 625	4 400
Summa	<u>56 248</u>	<u>49 000</u>
Sociala kostnader	8 998	14 718
	<u>65 246</u>	<u>63 718</u>

Styrelsen har haft 9 möten under året.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	900 000	900 000
	<u>900 000</u>	<u>900 000</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	18 921	6 616
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	397 285	247 950
Ränteintäkter	3 460	62
	<u>419 666</u>	<u>254 628</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 886 876	3 736 783
Övriga finansiella kostnader	750	9 729
	<u>3 887 626</u>	<u>3 746 512</u>
Not 12 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	-9 845 762	-8 945 762
	<u>-9 845 762</u>	<u>-8 945 762</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 900 000	- 900 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 745 762	-9 845 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 282 222	84 182 222
<i>Varav</i>		
Byggnader	79 263 222	80 163 222
Mark	4 019 000	4 019 000
Taxeringsvärden		
bostäder	132 000 000	132 000 000
Totalt taxeringsvärde	132 000 000	132 000 000
<i>varav byggnader</i>	98 000 000	98 000 000

K

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 058	60 506
Upplupna ränteintäkter	2 467 217	42 482
Fastighetsförsäkring	30 239	28 528
Fastighetsskatt	0	39 704
	<u>2 544 514</u>	<u>171 220</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				8 910 000	9 650 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	3 050 000	4,60	2008-07-10		
90 dagar	3 850 000	4,75	2008-08-10		
90 dagar	1 010 000	4,75	2008-09-10		
180 dagar	1 000 000	4,90	2008-11-10		

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 246	5 246
Avräkning med Swedbank	1 516 776	1 327 985
	<u>1 522 022</u>	<u>1 333 231</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser & uppl. avg.</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 541 004	6 563 881	0	2 351 341
Förändring av underhållsfond				18 401
Avsättning till underhållsfond		1 593 007		
Uttag ur underhållsfond		-1 611 408		
Årets resultat				2 699 232
Vid årets slut	3 541 004	6 545 480	0	5 068 974

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	82 388 589	83 141 657
Skuld vid årets slut	82 388 589	83 141 657

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,07		6 087 501		114 682	5 972 819
SBAB	4,07	2016-04-13	15 890 151			15 890 151
SBAB	4,35	2014-04-09	15 143 472		15 000	15 128 472
SBAB	4,95	2010-09-28	11 327 000		200 309	11 126 691
SBAB	3,77	2009-05-26	4 369 074		95 061	4 274 013
SBAB	4,71	2012-02-07		15 060 721	62 500	14 998 221
SBAB	4,90	2014-11-28		15 060 722	62 500	14 998 222
SWEDBANK	5,70	2008-03-07	30 324 459		30 324 459	
			83 141 657	30 121 443	30 874 511	82 388 589

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	0	14 718
Upplupna räntekostnader	325 258	188 540
Upplupna elkostnader	29 334	19 645
Upplupna vattenavgifter	0	24 399
Upplupna kostnader för renhållning	35 850	67 220
Upplupna revisionsarvoden	18 749	19 500
Upplupna styrelsearvoden	0	43 600
Förutbetalda hyror och avgifter	728 682	708 164
	<u>1 137 873</u>	<u>1 085 786</u>

Lund 2008 -

Göran Lindén

Anders Carlsson

Erik Olofsson

Gull Åström

Gunnvi Crona

Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Malmö 2008 -

Lund 2008 -

Grant Thornton Sweden AB

Ann Theander

Auktoriserad revisor

Dan Fredriksson

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 2007-07-01—2008-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den / 2008

Malmö den / 2008

Grant Thornton
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Dan Fredriksson
Föreningsrevisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2008-06-30	2007-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	2 699 232	1 973 283
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	900 000	900 000
	3 599 232	2 873 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 599 232	2 873 283
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 959 529	- 423 823
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 437 845	260 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 858	2 710 194
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 753 068	- 769 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 753 068	- 769 909
Årets kassaflöde	- 551 210	1 940 285
Likvida medel vid årets början	10 983 231	9 039 017
Likvida medel vid årets slut	10 432 021	10 979 302
(se Not 14 och Not 15)		

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Domarringen:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 046 - 16 56 50
www.riksbyggen.se