



Riksbyggens Brf Domarringen
Org nr 716407-3988
Årsredovisning
1/7 2008 - 30/6 2009

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 överlätas 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 de 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 2008-07-01 - 2009-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Erik Olofsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2009
Anders Carlsson	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2010
Gull Åström	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Gunnvi Crona	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Göran Lindén	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Thomas Åberg	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Christer Glans	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Leif Fahlcrantz	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	Stämman 2009
Dan Fredriksson	Revisor	Föreningen	Stämman 2009

Revisorssuppleant

Maj Adolfsson	Revisorsuppleant	Föreningen	Stämman 2009
---------------	------------------	------------	--------------

Valberedning

Ulf Larsson	Valberedning	Föreningen	Stämman 2009
Priganica Amir	Valberedning	Föreningen	Stämman 2009
Aleksander Aleksiev	Valberedning	Föreningen	Stämman 2009

Studieombud

Gunnvi Crona	Studieorganisatör	Föreningen	
--------------	-------------------	------------	--

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 st	60 st	60 st

Därtill kommer:

Lokal	Garage	P-platser
1 st	83 st	112 st

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. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73,7 tkr samt utfört planerat underhåll för 1 146 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen. Reparationskostnaderna består främst av kostnader för elarbete (ex. nya rörelsevakter i soprum, reparation av belysning samt kontroll av lyktstolpar), byte av läckande radiatorer samt demontering av port. Underhållskostnaderna består främst av målning av lägenhets- och förrådsdörrar, genomgång av stamventiler samt byte av fönsterbleck, hängskivor och takpannor.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 946 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 123 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2008/2009 sker med 123 kr/kvm.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln har skötts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14000.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2008. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. lägre utdelning på andelar, högre avsättning till underhållsfond, högre kostnader för drift, övriga kostnader, personalkostnader samt lägre räntetäkter. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för el, uppvärmning samt fastighetsförsäkring. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån.

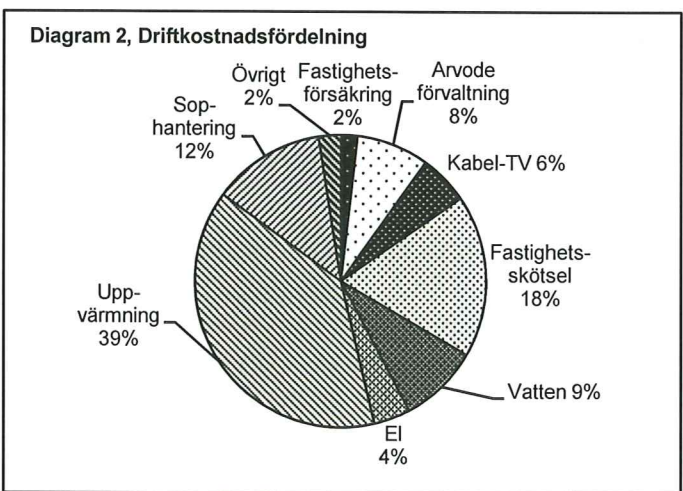
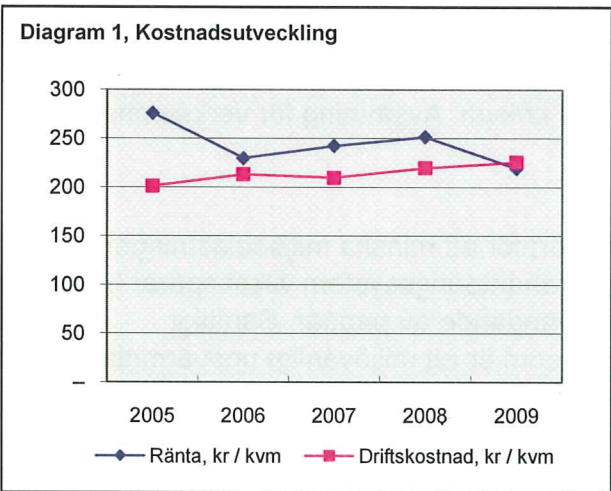
A

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. högre avsättning till underhållsfond, lägre utdelning på andelar samt högre underhållskostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. lägre utdelning på andelar, lägre ränteintäkter samt högre avskrivning på byggnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	9 685	10 000	9 695	9 688	9 694
Årets resultat	446	2 699	1 977	1 613	991
Balansomslutning	97 900	98 873	97 365	96 271	94 775
Soliditet %	16%	15%	13%	11%	9%
Likviditet %	1555%	1023%	633%	489%	552%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr / kvm	58	58	58	58	58
Driftskostnad, kr / kvm	226	220	210	213	201
Ränta, kr / kvm	219	252	242	230	276
Underhållsfond, kr / kvm	472	424	392	328	263
Lån, kr / kvm	5 270	5 332	5 381	5 430	5 480



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 553 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2008/2009 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 21 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

- | | |
|------------|--|
| Riksbyggen | Fastighetsekonomi och finansiering |
| Riksbyggen | Fastighetsdrift och fastighetsutveckling |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel |
| Com Hem AB | Kabeltv |

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 068 974
Årets resultat före fondförändring	445 590
Avsättning till underhållsfond	-1 894 652
Uttag ur underhållsfond	1 146 043
Summa över/underskott	<u>4 765 955</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	4 765 955

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-07-01</i> <i>2009-06-30</i>	<i>2007-07-01</i> <i>2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 795	8 785 795
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 490	- 9 318
Bränsleavgifter		900 809	900 809
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 976	323 035
		<u>9 685 090</u>	<u>10 000 320</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 73 644	- 118 746
Planerat underhåll		-1 146 043	-1 611 408
Fastighetsskatt		- 227 424	- 298 838
Driftkostnader	5	-3 489 002	-3 397 621
Övriga kostnader	6	- 74 372	- 41 270
Personalkostnader	7	- 86 634	- 65 246
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 900 000	- 900 000
Kostnader av engångskaraktär (<i>bokföringsmässig justering, återföring skatt</i>)		- 330 567	0
		<u>-6 327 686</u>	<u>-6 433 129</u>
Rörelseresultat		3 357 405	3 567 192
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		80 000	2 600 000
Ränteintäkter	8	397 948	419 666
Räntekostnader	9	-3 389 763	-3 887 626
		<u>-2 911 815</u>	<u>- 867 960</u>
Resultat efter finansiella poster		445 590	2 699 232
Årets resultat		<u>445 590</u>	<u>2 699 232</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 894 652	-1 593 007
<i>Uttag ur underhållsfond</i>		1 146 043	1 611 408
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 748 609</u>	<u>18 401</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 303 019	2 717 633

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	82 382 222	83 282 222
<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		84 382 222	85 282 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		434 385	614 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	176 115	2 544 514
		<u>610 500</u>	<u>3 158 984</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	11 000 000	8 910 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	1 907 622	1 522 022
		<u>1 907 622</u>	<u>1 522 022</u>
Summa omsättningstillgångar		13 518 122	13 591 006
SUMMA TILLGÅNGAR		97 900 344	98 873 228

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		7 294 089	6 545 480
		<u>10 835 093</u>	<u>10 086 484</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 068 974	2 351 341
Årets resultat		445 590	2 699 232
Avsättning till underhållsfond		-1 894 652	-1 593 007
Uttag ur underhållsfond		1 146 043	1 611 408
		<u>4 765 955</u>	<u>5 068 974</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>15 601 048</i>	<i>15 155 458</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	81 429 713	82 388 589
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 570	129 261
Medlemmarnas reparationsfond		0	62 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	832 012	1 137 873
		<u>869 582</u>	<u>1 329 180</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>82 299 295</i>	<i>83 717 769</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>97 900 344</u>	<u>98 873 228</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		93 337 000	93 337 000
Eget innehav		379 000	379 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-06-30 2008-06-30

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 BFNAR 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 ränteutgifter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 37 514 562 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

2009-06-30 2008-06-30

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
	<hr/>	<hr/>
	8 785 795	8 785 795

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 420	- 7 218
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 070	- 2 100
	<hr/>	<hr/>
	- 6 490	- 9 318

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader (indrivning, inkasso)	2 805	311
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	151	176
Återvunna fordringar	0	311
Övriga intäkter	2 021	322 238
	<hr/>	<hr/>
	4 976	323 035

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	3 660
Vatten/Avlopp	4 224	14 153
Värme	5 491	3 757
Elinstallationer	32 532	18 060
Huskropp	9 056	55 460
Övriga reparationer	4 731	0
Självrisk	17 610	23 656
	<hr/>	<hr/>
	73 644	118 746

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-06-30	2008-06-30
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring (Sveland)	63 217	58 767
Arvode förvaltning	280 680	262 734
Kabel-TV (Com Hem)	192 124	194 486
IT-kostnader (webbhotell, domännamn)	285	304
Juridiska kostnader	0	566
Revisionsarvode, externt (Grant Thornton Sweden AB)	18 250	17 000
Fastighetsskötsel	628 152	673 552
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 31 000	- 50 725
Serviceavtal (Inspecta)	1 170	0
Snöröjning	23 344	23 344
Drift och förbrukning, övrigt (UH)	15 307	14 940
Förbrukningsmateriel	59 198	73 774
Vatten (Malmö Stad VA-verket)	308 962	308 311
El (Lunds Energi)	141 494	124 650
Uppvärmning (Lunds Energiverk-fjärrvärme)	1 352 409	1 259 678
Sophantering (Lunds Renhållningsverk)	435 410	436 240
	<hr/>	<hr/>
	3 489 002	3 397 621
Not 6 Övriga kostnader		
Administrativa kostnader	18 596	5 264
Kreditupplysningar	1 969	439
Kontorsmateriel	10 905	0
Tidskrifter och facklitteratur	800	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 256	5 888
Köpta tjänster	35 146	29 679
Bankkostnader (aviavgifter)	700	0
	<hr/>	<hr/>
	74 372	41 270
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	69 575	44 525
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	7 100
Övriga kostnadsersättningar (bilersättning)	250	0
Föreningsvald revisor	999	998
Utbildning, förtroendevalda	600	3 625
Summa	<hr/>	<hr/>
	71 424	56 248
Sociala kostnader	15 210	8 998
	<hr/>	<hr/>
	86 634	65 246

Styrelsen har haft 9 möten under året.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-06-30	2008-06-30
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	18 193	18 921
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	374 989	397 285
Ränteintäkter (ifrån hyres/kundfordringar)	176	3 460
Övriga ränteintäkter (ifrån skattekontot)	4 590	0
	<u>397 948</u>	<u>419 666</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 389 763	3 886 876
Övriga finansiella kostnader	0	750
	<u>3 389 763</u>	<u>3 887 626</u>
Not 10 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 745 762	-9 845 762
	<u>-10 745 762</u>	<u>-9 845 762</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 900 000	- 900 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 645 762	-10 745 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 382 222	83 282 222
<i>Varav</i>		
Byggnader	78 363 222	79 263 222
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
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 004	47 058
Upplupna ränteintäkter	94 133	2 467 217
Fastighetsförsäkring	32 978	30 239
	<u>176 115</u>	<u>2 544 514</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

				2009-06-30	2008-06-30
Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen					
Likviditetsplacering via Riksbyggen				11 000 000	8 910 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 000 000	,30	2009-07-10		
90 dagar	3 000 000	1,10	2009-07-10		
90 dagar	3 000 000	,80	2009-08-10		
90 dagar	3 000 000	,90	2009-09-10		
180 dagar	1 000 000	1,10	2009-11-10		

Not 13 Kassa och bank

Handkassa		5 246	5 246
Avräkning med Swedbank		1 902 376	1 516 776
		<u>1 907 622</u>	<u>1 522 022</u>

Not 14 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	6 545 480	0	5 068 974
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0	
Förändring av underhållsfond				- 748 609
Avsättning till underhållsfond		1 894 652		
Uttag ur underhållsfond		-1 146 043		
Årets resultat				445 590
Vid årets slut	3 541 004	7 294 089	0	4 765 955

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	81 429 713	82 388 589
Skuld vid årets slut	81 429 713	82 388 589

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,07	2009-11-16	5 972 819		124 142	5 848 677
SBAB	4,35	2014-04-09	15 128 472		15 000	15 113 472
SBAB	4,95	2010-09-28	11 126 691		216 830	10 909 861
SBAB	2,55	2011-04-13	4 274 013	Omsatt 090526	102 904	4 171 109
SBAB	4,07	2016-04-13	15 890 151			15 890 151
SBAB	4,52	2012-02-07	14 998 221		250 000	14 748 221
SBAB	4,72	2014-11-28	14 998 222		250 000	14 748 222
			82 388 589		958 876	81 429 713

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-06-30	2008-06-30
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 673	325 258
Upplupna elkostnader	7 392	29 334
Upplupna kostnader för renhållning	23 207	35 850
Upplupna revisionsarvoden	18 999	18 749
Förutbetalda hyror och avgifter	742 741	728 682
	<hr/>	<hr/>
	832 012	1 137 873

Lund 2009- 10-06



Erik Olofsson



Anders Carlsson



Gunnvi Crona



Gull Åström



Göran Lindén



Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Malmö 2009- 10-08



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Lund 2009-10-16



Dan Fredriksson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Domarringen

Org.nr 716407-3988

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Domarringen för räkenskapsåret 2008-07-01 – 2009-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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, bostadsrättslagen, 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 ⁸ 10 2009



Grant Thornton
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Lund
~~Malmö~~ den 16 / 10 2009



Dan Fredriksson
Föreningsrevisor



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2009-06-30	2008-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	445 590	2 699 232
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	900 000	900 000
	1 345 590	3 599 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 345 590	3 599 232
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 548 484	-2 577 511
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 459 598	- 819 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 434 476	201 858
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 958 876	- 753 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 958 876	- 753 068
Årets kassaflöde	2 475 600	- 551 210
Likvida medel vid årets början	10 432 022	10 983 231
Likvida medel vid årets slut	12 907 622	10 432 022
(se Not 12 och Not 13)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

✓

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 motsvaras 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, fastighetskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se