



Riksbyggens Brf Domarringen
Org nr 716407-3988
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och vid kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Domarringen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Erik Olofsson	Ordförande	Stämman	2011
Anders Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2010
Gull Åström	Ledamot	Stämman	2011
Gunnvi Crona	Ledamot	Stämman	2010
Göran Lindén	Ledamot	Stämman	2010
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Dan Olsson	Vice sekreterare	Stämman	2010
Karin Hallbeck		Stämman	2010
Emma Friberg	Suppleant RB	Riksbyggen	2010
<u>Ordinarie revisorer</u>			
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2010
Dan Fredriksson	Föreningsvald revisor	Stämman	2010
<u>Revisorssuppleant</u>			
Maj Adolfsson		Stämman	2010
<u>Valberedning</u>			
Aleksander Aleksiev	Valberedning	Stämman	2010
Mats Evans	Valberedning	Stämman	2010
Ulf Larsson	Valberedning	Stämman	2010
<u>Studieombud</u>			
Gunnvi Crona	Studieorganisatör	Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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 568-936 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 har under 2009 varit fullvärdeförsäkrade i Sveland. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg har under 2009 bekostats av bostadsrättsinnehavarna. From 2010-01-01 ingår dock bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring hos Folksam, vilket innebär att ni som bostadsrättsinnehavare kan ta bort detta tillägg i er hemförsäkring från samma datum.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 195 tkr och planerat underhåll för 1 152 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Reparationskostnaderna består främst av kostnader för markarbete (96 tkr), elinstallationer (50 tkr) samt vatten och avlopp (29 tkr). Underhållskostnaderna består främst av kostnader för målning och byte av plank (563 tkr), nya lekplatser (382 tkr) och byggadministration (128 tkr).

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har under föregående verksamhetsår (2008/2009) genomfört följande större underhållsåtgärder; 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 18 414 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 119 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2009/2010 sker enligt plan med 119 kr/kvm.

Miljö

Bostadsrättsföreningen har genomfört ett antal åtgärder för att minska miljöbelastningen. Större åtgärder består av uppvärmning av bostäderna med fjärrvärme (vilket klassas som ett miljövänligt uppvärmningssätt) samt källsortering av hushållsavfall. Mindre åtgärder består bland annat av användning av Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem (vilket sparar brevgång och papper), upprättande av bokslut i datamiljö (vilket sparar användande av papper) samt fastighetsförvaltning som sköts av Riksbyggen vilka är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 1 december 2009. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. lägre ränteintäkter (329 tkr), högre driftskostnader (250 tkr), högre fastighetsavgift (150 tkr) samt högre kostnader för reparationer (121 tkr). Den högre kostnaden för fastighetsavgift beror på ändrade skatteregler vilket medför att verksamhetsåret belastas med 18 månaders fastighetsavgift.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för uppvärmning (124 tkr), snöröjning (86 tkr) samt högre kostnader för förbrukningsmaterial (74 tkr). Räntekostnaderna har ökat under verksamhetsåret p.g.a. korrigerig av bokslutspost som härrör ifrån tidigare år. Faktisk räntekostnad under verksamhetsåret uppgår till 3 423 tkr (vilket innebär att föreningen i realiteten gör ett nollresultat under verksamhetsåret).

Årets resultat jämfört med budget har minskat främst p.g.a. högre kostnader för underhåll (400 tkr), uppvärmning (145 tkr) och fastighetsavgift (133 tkr). Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. lägre räntekostnader, lägre fastighetsavgift samt lägre avsättning till underhållsfonden. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter lägre avsättning till underhållsfonden.

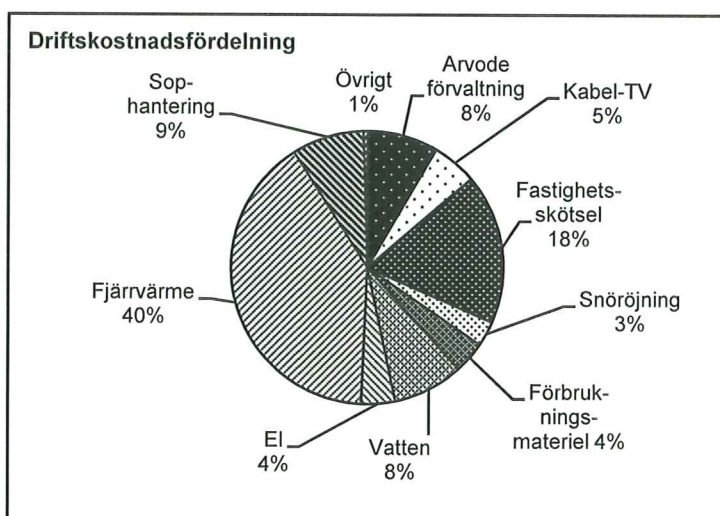
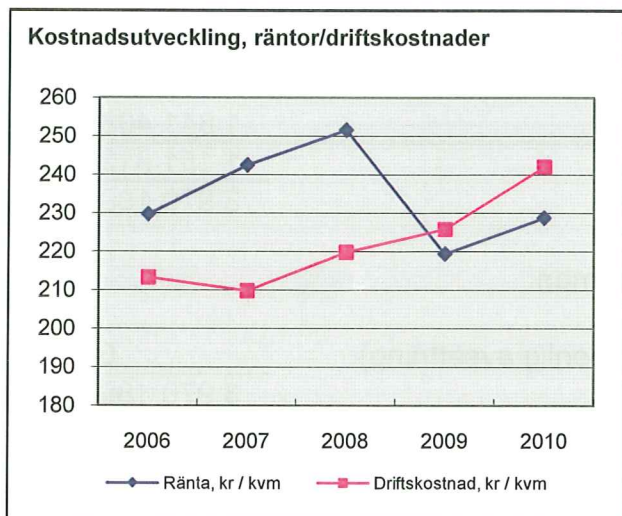
Föreningens likviditet har under året minskat men ligger fortfarande kvar på en hög nivå.

Under hösten 2010 kommer föreningen att konvertera två lån vilket troligen medför sänkta räntekostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	9 694	9 685	10 000	9 695	9 688
Årets resultat	- 106	446	2 699	1 977	1 613
Balansomslutning	97 087	97 900	98 873	97 365	96 271
Soliditet %	16%	16%	15%	13%	11%
Likviditet %	1197%	1555%	1023%	633%	489%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr / kvm	58	58	58	58	58
Driftskostnad, kr / kvm	242	226	220	210	213
Ränta, kr / kvm	229	219	252	242	230
Underhållsfond, kr / kvm	517	472	424	392	328
Lån, kr / kvm	5 207	5 270	5 332	5 381	5 430

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 553 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem	Kabeltv

[Signature]

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 765 955
Årets resultat före fondförändring	-106 275
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 841 403
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 151 913</u>
Summa över/underskott	3 970 189

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 970 189

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>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 795	8 785 795
Hyres- och avgiftsbortfall	2	0	- 6 490
Bränsleavgifter		900 809	900 809
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 139	4 976
		<u>9 693 742</u>	<u>9 685 090</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	4	- 195 194	- 73 644
Planerat underhåll		-1 151 913	-1 146 043
Fastighetsavgift/skatt		- 377 474	- 227 424
Driftskostnader	5	-3 739 635	-3 489 002
Övriga kostnader	6	- 72 432	- 74 372
Personalkostnader	7	- 79 403	- 86 634
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 950 000	- 900 000
Kostnader av engångskaraktär (<i>bokförings-</i> <i>mässig justering, återföring skatt</i>)		0	- 330 567
		<u>-6 566 051</u>	<u>-6 327 686</u>
Rörelseresultat		3 127 691	3 357 405
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		232 000	80 000
Ränteintäkter	8	68 495	397 948
Räntekostnader		-3 534 462	-3 389 763
		<u>-3 233 967</u>	<u>-2 911 815</u>
Resultat efter finansiella poster		- 106 275	445 590
Årets resultat		<u>- 106 275</u>	<u>445 590</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 841 403	-1 894 652
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		1 151 913	1 146 043
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 689 490</u>	<u>- 748 609</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 795 765	- 303 019

bk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	81 432 222	82 382 222
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		2 000 000	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		83 432 222	84 382 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	10	470 072	434 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 527	176 115
		567 599	610 500
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	12 000 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		0	5 246
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 087 204	1 902 376
		1 087 204	1 907 622
Summa omsättningstillgångar		13 654 803	13 518 122
SUMMA TILLGÅNGAR		97 087 025	97 900 344

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		7 983 579	7 294 089
		<u>11 524 583</u>	<u>10 835 093</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 765 955	5 068 974
Årets resultat		- 106 275	445 590
Avsättning till underhållsfond		-1 841 403	-1 894 652
Anspråktagande av underhållsfond		1 151 913	1 146 043
		<u>3 970 189</u>	<u>4 765 955</u>
Summa eget kapital		15 494 773	15 601 048
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	80 451 830	81 429 713
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 795	37 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	979 627	832 012
		<u>1 140 422</u>	<u>869 582</u>
Summa skulder		81 592 252	82 299 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 087 025	97 900 344
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		93 337 000	93 337 000
Eget innehav		379 000	379 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 37 041 204 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

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
	<u>8 785 795</u>	<u>8 785 795</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 3 420
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	- 3 070
	<u>0</u>	<u>- 6 490</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader (indrivning, inkasso)	2 355	2 805
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	28	151
Övriga intäkter	<u>4 756</u>	<u>2 021</u>
	7 139	4 976

Not 4 Reparationer

Vatten/Avlopp	28 763	4 224
Värme	17 477	5 491
Elinstallationer	49 796	32 532
Huskropp	3 587	9 056
Gårdar och grönanläggningar (markarbete)	95 571	0
Övriga reparationer	0	4 731
Självrisk	<u>0</u>	<u>17 610</u>
	195 194	73 644

20

2010-06-30 2009-06-30

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring (Sveland/Folksam)	72 759	63 217
Arvode förvaltning (Riksbyggen)	307 874	280 680
Kabel-TV (Com Hem)	196 016	192 124
IT-kostnader (Webbhotell, domännamn)	475	285
Revisionsarvode, externt	20 954	18 250
Fastighetsskötsel (Riksbyggen)	653 268	628 152
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 000	- 31 000
Serviceavtal (Presto)	6 929	1 170
Snöröjning	109 418	23 344
Drift och förbrukning, övrigt (UH-plan)	15 860	15 307
Förbrukningsmateriel (ex. stort inköp av Minimaster 46 tkr)	138 378	59 198
Vatten (VA-Syd)	306 179	308 962
El (Lunds Energi)	147 514	141 494
Fjärrvärme (Lunds Energi)	1 476 207	1 352 409
Sophantering (Lunds Renhållningsverk)	313 806	435 410
	3 739 635	3 489 002

Not 6 Övriga kostnader

Administrativa kostnader	0	18 596
Kreditupplysningar	1 781	1 969
Kontorsmateriel	16 906	10 905
Tidskrifter och facklitteratur	939	800
Medlems- och föreningsavgifter	6 256	6 256
Köpta tjänster (Jour och SBA)	44 870	35 146
Bankkostnader	1 680	700
	72 432	74 372

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode (enligt stämmobeslut)	63 075	69 575
Övriga kostnadsersättningar	0	250
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	0	600
Summa	64 074	71 424
Sociala kostnader	15 329	15 210
	79 403	86 634

2010-06-30 2009-06-30

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 592	18 193
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	66 025	374 989
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	78	176
Övriga ränteintäkter (från skattekonto)	800	4 590
	68 495	397 948

Not 9 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	-11 645 762	-10 745 762
	-11 645 762	-10 745 762

Årets avskrivning byggnader

- 950 000 - 900 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 595 762 -11 645 762

Restvärde enligt plan vid årets slut

81 432 222 82 382 222

Varav

Byggnader	77 413 222	78 363 222
Mark	4 019 000	4 019 000

Taxeringsvärden

bostäder

132 000 000 132 000 000

Totalt taxeringsvärde

132 000 000 132 000 000

varav byggnader

98 000 000 98 000 000

Not 10 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

433 259 398 372

Skattekonto

36 813 36 013

470 072 434 385

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

49 004 49 004

Upplupna ränteintäkter

8 741 94 133

Fastighetsförsäkring

39 782 32 978

97 527 176 115

W

2010-06-30 2009-06-30

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 12 000 000 11 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	0,50	2010-07-10
90 dagar	4 000 000	0,50	2010-08-10
90 dagar	4 000 000	0,60	2010-09-10
180 dagar	1 000 000	0,80	2010-11-10

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser & uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 541 004	7 294 089	4 765 955
Förändring av underhållsfond			- 689 490
Avsättning till underhållsfond		1 841 403	
Uttag ur underhållsfond		-1 151 913	
Årets resultat			- 106 275
Vid årets slut	3 541 004	7 983 579	3 970 189

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	80 451 830	81 429 713
Skuld vid årets slut	80 451 830	81 429 713

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,39%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,07	2009-11-16	5 848 677		5 848 677	
SBAB	4,35	2014-04-09	15 113 472		15 000	15 098 472
SBAB	4,95	2010-09-28	10 909 861		234 710	10 675 151
SBAB	2,55	2011-04-13	4 171 109		111 394	4 059 715
SBAB	4,07	2016-04-13	15 890 151			15 890 151
SBAB	4,52	2012-02-07	14 748 221		250 000	14 498 221
SBAB	4,72	2014-11-28	14 748 222		250 000	14 498 222
SWEDBANK	1,24	2010-10-08		5 794 398	62 500	5 731 898
			81 429 713	5 794 398	6 772 281	80 451 830

2010-06-30 2009-06-30

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 405	0
Upplupna räntekostnader	107 799	39 673
Upplupna elkostnader	8 011	7 392
Upplupna värmekostnader	54 165	0
Upplupna kostnader för renhållning	27 239	23 207
Upplupna revisionsarvoden	20 999	18 999
Upplupna styrelsearvoden	34 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	717 509	742 741
	979 627	832 012

Lund 2010- 09-30



Erik Olofsson



Anders Carlsson



Gunnvi Crona



Gull Åström



Göran Lindén



Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Lund 2010- 10-06
KMPG



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lund 2010- 10-11



Dan Fredriksson
Föreningsvald revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-06-30	2009-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 106 275	445 590
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	950 000	900 000
	843 725	1 345 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 725	1 345 590
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	42 901	2 548 484
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	270 840	- 459 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 157 466	3 434 476
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 977 883	- 958 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 977 883	- 958 876
Årets kassaflöde	179 582	2 475 600
Likvida medel vid årets början	11 000 000	10 432 022
Likvida medel vid årets slut	11 179 582	12 907 622
(se Not 12)		
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen ränta se Not 8		

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Domarringen

Org nr 716407-3988

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Domarringen för räkenskapsåret 2009-07-01 – 2010-06-30. 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 har handlat i strid med 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 6 oktober 2010



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG



Dan Fredriksson

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 Domarringens 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se