
Årsredovisning

RBF DOMARRINGEN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 716407-3988

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

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 intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Erik Olofsson	Ledamot	Stämman	2015
Anders Carlsson	Ledamot	Stämman	2014
Gunnvi Crona	Ledamot	Stämman	2014
Göran Lindén	Ledamot	Stämman	2014
Karin Hallbeck	Ledamot	Stämman	2015
Gabriel Ljungberg	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anna Di Julio	Suppleant	Stämman	2014
Eva Larsson	Suppleant	Stämman	2014
Niklas Frisell	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Patrik Berg	Revisor	Stämman	2014
Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2014
Revisorssuppleanter			
Maj Adolfsson	Revisorssuppleant	Stämman	2014
Valberedning			
Aleksander Aleksiev	Valberedning	Stämman	2014
Ulf Larsson	Valberedning	Stämman	2014
Tomas Åberg	Valberedning	Stämman	2014

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. På fastigheten finns 19 st byggnader med 184 st lägenheter samt 1 lokal uppförda. 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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1 st	83 st	112 st

Total tomtarea:	78 748 m ²
Total bostadsarea:	15 452 m ²
Total lokalarea:	498 m ²

Årets taxeringsvärde	148 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra & Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen. Underhållet består till största delen av utbyte av sand i sandlådor. Reparationerna består bl.a. av reparation av expansionsskårl, minimastrar samt garageport.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 326 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 2162 tkr/år (139 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1600 tkr (103 kr/m²).

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Lagning / målning av plank	2011
Tvättning / målning av plåtar	2011
Lagning av tegelfasader	2011
Spolning av avloppssystem	2011
Underhåll av lekplatser	2009
utbyte av sand i sandlådor	2014

Miljö

Föreningen värmer upp sina lägenheter med fjärrvärme (vilket klassas som ett miljövänligt uppvärmningssätt).

Föreningens sopor källsorteras.

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem (vilket sparar papper och brevgång) samt att fastighetsförvaltningen utförs av Riksbyggen vilka är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 december 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Antal medlemmar: 256 (2014-06-30)

Ekonomi

För att på bästa sätt anpassa föreningens ekonomi till det nya redovisningsregelverket har styrelsen antagit en ny avskrivningsplan. I den nya planen skrivs kostnaden för byggnaderna av linjärt, d.v.s. med lika stort belopp årligen. För räkenskapsåret 2013/2014 uppgår avskrivningarna till 950 432 kr för att hädanefter vara 1 022 400 kr årligen. Avskrivningsplanen omfattar totalt 100 år.

Årets resultat är bättre än föregående år mestadels beroende på lägre kostnader för drift och underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år framför allt beroende på lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat på grund av lägre kostnader för underhåll och uppvärmning än beräknat i budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a lägre kostnader för underhåll.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Domarringens stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	9 693	9 693	9 701	9 728	9 694
Årets resultat	1 762	1 479	- 353	227	- 106
Resultat efter fondförändringar	184	- 283	- 490	- 573	583
Balansomslutning	90 916	89 885	89 196	90 513	97 087
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m²	58	58	58	58	58
Driftskostnad, kr/m²	246	261	239	243	242
Ränta, kr/m²	173	179	187	208	229
Underhållsfond, kr/m²	769	670	559	551	517
Lån, kr/m²	4 456	4 507	4 558	4 611	5 207

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ComHem	Kabel-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 624 833
Årets resultat före fondförändring	1 761 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 288
Summa överskott	<u>2 808 847</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>2 808 847</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 678	8 785 795
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 472	-
Bränsleavgifter	3	900 809	900 809
Övriga förvaltningsintäkter	4	7 037	5 994
		<u>9 693 052</u>	<u>9 692 598</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 144 164	- 92 205
Planerat underhåll		- 22 288	- 88 694
Fastighetsavgift/skatt		- 235 520	- 222 640
Driftkostnader	6	-3 917 481	-4 159 990
Övriga kostnader	7	- 44 348	- 56 545
Personalkostnader	8	- 191 718	- 116 445
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 963 081	- 962 649
		<u>-5 518 600</u>	<u>-5 699 168</u>
Rörelseresultat		4 174 452	3 993 430
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		184 000	164 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	167 999	178 845
Räntekostnader och liknande poster		-2 764 725	-2 857 745
		<u>-2 412 726</u>	<u>-2 514 900</u>
Resultat efter finansiella poster		1 761 726	1 478 530
Årets resultat		1 761 726	1 478 530
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 600 000	-1 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond		22 288	88 694
Resultat efter fondförändring		184 014	- 282 776

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	77 671 273	78 629 601
Inventarier, verktyg och installationer	12	14 258	19 011
		<u>77 685 531</u>	<u>78 648 612</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000 000	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		79 685 531	80 648 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 601	12 495
Skattefordringar		6 654	95 466
Övriga fordringar	14	3 847	13 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104 070	125 110
		<u>120 172</u>	<u>246 187</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	9 800 000	7 600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 310 636	1 389 816
Summa omsättningstillgångar		11 230 808	9 236 003
SUMMA TILLGÅNGAR		90 916 339	89 884 615

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		12 258 963	10 681 251
		<u>15 799 967</u>	<u>14 222 255</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 624 833	2 907 609
Årets resultat		1 761 726	1 478 530
Avsättning till underhållsfond		-1 600 000	-1 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond		22 288	88 694
		<u>2 808 847</u>	<u>2 624 833</u>
Summa eget kapital		18 608 813	16 847 088
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	70 261 845	71 891 845
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	815 000	–
Leverantörsskulder		150 650	133 139
Övriga kortfristiga skulder	19	1 070	2 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 078 961	1 010 494
		<u>2 045 681</u>	<u>1 145 682</u>
Summa skulder		72 307 526	73 037 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 916 339	89 884 615
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		93 337 000	93 337 000
Varav eget innehav		379 000	379 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 37 410 204 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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 ianspråkta-

gande 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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2086
Inventarier (hjärstartare)	Linjär	5	2017
Byggnadsinventarier (frånluftsfläkt)	Linjär	7	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 539 315	8 539 315
Hyor, garage	179 196	179 280
Hyor, p-platser	67 167	67 200
	<u>8 785 678</u>	<u>8 785 795</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 360	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 112	-
	<u>- 472</u>	<u>-</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	900 809	900 809
	<u>900 809</u>	<u>900 809</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Indrivning / Inkasso	3 446	1 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	276	276
Återvunna fordringar	-	485
Övriga ersättningar	361	-
Inkassointäkter	2 953	3 570
Övriga rörelseintäkter	-	243
	<u>7 037</u>	<u>5 994</u>

Not 5 Reparationer

Bostäder	3 000	-
Gemensamma utrymmen	1 640	-
Vatten/Avlopp	53 957	57 231
Värme	12 696	8 555
Ventilation	14 629	-
Elinstallationer	13 285	6 159
Låssystem	4 382	9 768
Huskropp	33 631	6 916
Gårdar och grönanläggningar	6 944	3 576
	<u>144 164</u>	<u>92 205</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	100 386	93 450
Förvaltningsarvode	395 852	361 448
Kabel-TV	216 912	211 618
IT-kostnader	300	300
Juridiska kostnader	2 800	6 219
Arvode, yrkesrevisorer	8 713	10 000
Möteskostnader	43 964	–
Fastighetsskötsel	829 412	786 334
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 300	- 24 600
Obligatoriska besiktningar	–	2 641
Snö- och halkbekämpning	35 976	125 803
Drift och förbrukning, övrigt	10 756	13 804
Förbrukningsmateriel	72 175	62 706
Vatten	343 406	314 345
El	136 752	136 104
Uppvärmning	1 435 802	1 754 493
Sophantering och återvinning	301 576	305 326
	<u>3 917 481</u>	<u>4 159 990</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 100	–
Kontorsmateriel	16 821	14 972
Telefon och porto	280	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	–
Medlems- och föreningsavgifter	7 728	7 728
Köpta tjänster	16 180	33 185
Bankkostnader	760	660
Övriga externa kostnader	1 474	–
	<u>44 348</u>	<u>56 545</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	147 578	107 809
Föreningsvald revisor	999	1 998
Utbildning, förtroendevalda	8 238	4 300
Summa	<u>156 815</u>	<u>114 107</u>
Sociala kostnader	<u>34 903</u>	<u>2 338</u>
	<u>191 718</u>	<u>116 445</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	950 432	950 000
Byggnadsinventarier	7 896	7 896
Inventarier, verktyg och installationer	4 753	4 753
	<u>963 081</u>	<u>962 649</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 369	1 011
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	165 876	177 760
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	23	75
Övriga ränteintäkter	731	–
	<u>167 999</u>	<u>178 845</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Byggnadsinventarier	55 275	55 275
Mark	4 019 000	4 019 000
Summa anskaffningsvärden	<u>94 083 259</u>	<u>94 083 259</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 453 658	-14 495 762
Standardförbättringar	7 896	7 896
	<u>-15 445 762</u>	<u>-14 487 866</u>
Årets avskrivning byggnader	- 958 328	- 957 896
Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 896	- 7 896
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 411 986</u>	<u>-15 453 658</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	–	–
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	<u>77 671 273</u>	<u>78 629 601</u>
Byggnader	73 652 273	74 610 601
Mark	4 019 000	4 019 000
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>148 000 000</u>	<u>132 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>148 000 000</u>	<u>132 000 000</u>
varav byggnader	<u>110 000 000</u>	<u>98 000 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 764	–
Installationer	329 245	329 245
	<u>353 009</u>	<u>329 245</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	–	23 764
	<u>–</u>	<u>23 764</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>353 009</u>	<u>353 009</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 4 753	–
Installationer	- 329 245	- 329 245
	<u>- 333 998</u>	<u>- 329 245</u>
Årets utrangeringar		
	<u>–</u>	<u>–</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 753	- 4 753
	<u>- 4 753</u>	<u>- 4 753</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 338 751</u>	<u>- 333 998</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>14 258</u>	<u>19 011</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	14 258	19 011

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

4000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	3 847	3 116
Andra kortfristiga fordringar	–	10 000
	<u>3 847</u>	<u>13 116</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	27 140	22 673
Förutbetalda försäkringspremier	51 418	48 967
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 512	53 470
	<u>104 070</u>	<u>125 110</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	9 800 000	7 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	1,45	2014-07-12
90 dagar	5 000 000	1,55	2014-07-12
90 dagar	4 500 000	1,55	2014-08-12

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		3 541 004	10 681 251	1 146 303	1 478 530
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 478 530	-1 478 530
Avsättning till underhållsfond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 22 288	22 288	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–			
Årets resultat					1 761 726
Vid årets slut		3 541 004	12 258 963	1 047 121	1 761 726

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	71 076 845	71 891 845
Avgår nästa års amortering	- 815 000	–
Skuld vid årets slut	70 261 845	71 891 845

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÄRS & FROSTA SPARB	3,50%		13 725 000		250 000	13 475 000
STATENS BOSTADS AB	4,07%	2016-04-13	15 890 151			15 890 151
STATENS BOSTADS AB	4,35%	2018-02-15	15 053 472		15 000	15 038 472
STATENS BOSTADS AB	4,72%	2014-11-28	13 748 222		250 000	13 498 222
SWEDBANK HYPOTEK	2,96%	2018-02-13	13 475 000		300 000	13 175 000
			77 561 243		815 000	71 076 845

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 815 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 260 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 67 001 845 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning hyror och avgifter	1 070	2 050
	1 070	2 050

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	21 735	11 073
Upplupna räntekostnader	136 275	140 655
Upplupna elkostnader	7 505	7 890
Upplupna värmekostnader	63 593	65 321
Upplupna kostnader för renhållning	24 200	23 088
Upplupna revisionsarvoden	9 312	10 999
Upplupna styrelsearvoden	88 834	51 764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 283	9 206
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	725 224	690 498
	<u>1 078 961</u>	<u>1 010 494</u>

Lund 2014-

 Erik Olofsson

 Anders Carlsson

 Gunnvi Crona

 Göran Lindén

 Karin Hallbeck

 Gabriel Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

 Håkan Ekstrand, YREV AB
 Auktoriserad revisor

 Patrik Berg
 FöreningsRevisor

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % 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.

RBF DOMARRINGEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF DOMARRINGEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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