

---

# Årsredovisning

**RBF DOMARRINGEN**  
**1/7 2014 - 30/6 2015**  
**Org nr 716407-3988**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF DOMARRINGEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-07-01 - 2015-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

**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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

**Föreningen äger fastigheten** Domarringen 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 184 lägenheter 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	15 452 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	498 m <sup>2</sup>

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2014-12-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Erik Olofsson	Ordförande	Stämman	2015
Anders Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Karin Hallbeck	Sekreterare	Stämman	2015
Anna Di Julio	Ledamot	Stämman	2016
Eva Larsson	Ledamot	Stämman	2016
Gabriel Ljungberg	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Axel Nordin Svensson		Stämman	2015
Pär Åström		Stämman	2015
Niklas Frisell		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Maj Adolfsson	Revisor	Stämman	2015
YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

#### Revisorssuppleanter

Lars Andersson		Stämman	2015
----------------	--	---------	------

#### Valberedning

Gunnvi Crona	Valberedning	Stämman	2015
Aleksander Aleksiev	Valberedning	Stämman	2015

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 90 tkr och planerat underhåll för 644 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** visar på ett underhållsbehov på 1683 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid (evig kostnad) för föreningen ligger på 2072 tkr/år (130kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1850 tkr (116kr/m<sup>2</sup>)

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Underhåll av lekplatser	2009
Målning av plank	2010
Underhåll av lekplatser	2010
Lagning / målning av plank	2011
Tvättning / målning av plåtar	2011
Lagning av tegelfasader	2011
Spolning av avloppssystem	2011
Omläggning av plattor	2012
Utbyte av sand i sandlådor	2014

**Årets utförda underhåll****Belopp tkr**

Lokal / asfaltsytor

644

**Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:**

Comhem

Bredband m.m.

Utökad

**Årets resultat** är lägre än föregående år p.g.a. större kostnader för underhåll jämfört med föregående år. Kostnaderna för underhållet bestod av en planerad upprustning av föreningens gemensamhetslokal samt asfaltering av gångvägar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på större kostnader för underhåll samt kostnader för uppvärmning, räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta samt en extraamortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 549% till 366%.

Förändringen av likviditeten beror på den extraamortering som föreningen gjorde om 5000 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 378 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 257 personer.

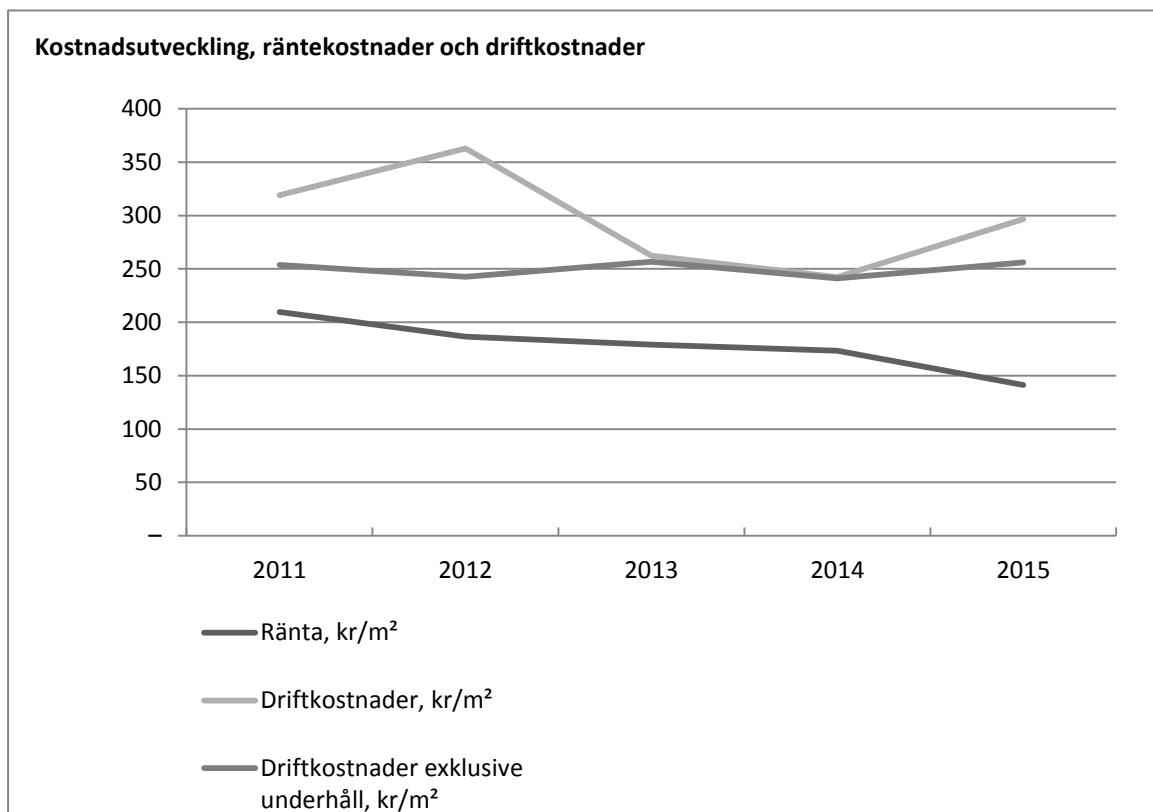
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Under året har bostadsrättsföreningen använt 102 016 kWh fastighetsel och 1876 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 3266 kWh el och en ökning med 255 MWh värme. Ökningen på värmen beror på att Krafringen har missat att debitera en månads värme 2014.

Enligt BFNAR 5.8 ska företaget kommentera om nettoomsättningen varierar mer än 30 % mellan åren.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	8 786	8 785	8 786	8 786	8 784
Resultat efter finansiella poster	1 343	1 762	1 479	- 353	227
Årets resultat	1 343	1 762	1 479	- 353	227
Resultat före avskrivningar	2 378	2 725	2 441	597	1 177
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	528	1 125	591	- 1 458	- 664
Avsättning till underhållsfond kr/m²	116	100	116	129	115
Balansomslutning	86 563	90 916	89 885	89 196	90 513
Kassaflöde, indirekt metod	-3 359	2 121	1 952	- 327	-
Soliditet	23%	20%	19%	17%	17%
Likviditet	366%	549%	806%	684%	644%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m²	58	58	58	58	58
Driftkostnader, kr/m²	297	242	262	363	319
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	256	241	257	243	254
Ränta, kr/m²	141	173	179	187	210
Underhållsfond, kr/m²	844	769	670	559	551
Lån, kr/m²	4 092	4 456	4 507	4 558	4 611
Skuldkvot	6,74	7,33	7,42	7,50	7,56

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 Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 808 847
Årets resultat före fondförändring	1 343 242
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>644 161</u>
Summa överskott	2 946 250

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 946 250

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 785 791	8 785 206
Övriga rörelseintäkter	2	902 704	907 846
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>9 688 495</b>	<b>9 693 052</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 730 002	-3 867 824
Övriga externa kostnader	4	- 442 397	- 495 977
Personalkostnader	5	- 144 106	- 191 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 035 049	- 963 081
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 351 554</b>	<b>-5 518 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 336 941</b>	<b>4 174 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	184 000	184 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	74 575	167 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 252 274	-2 764 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 993 699</b>	<b>-2 412 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 343 242</b>	<b>1 761 726</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	18	<b>1 343 242</b>	<b>1 761 726</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	76 640 977	77 671 273
Inventarier, verktyg och installationer	11	9 505	14 258
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 650 482</b>	<b>77 685 531</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000 000	2 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 650 482</b>	<b>79 685 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	- 4 270	5 601
Övriga fordringar	14	5 883	10 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	160 059	104 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>161 672</b>	<b>120 172</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	6 400 000	9 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>6 400 000</b>	<b>9 800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	1 351 205	1 310 636
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 351 205</b>	<b>1 310 636</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 912 877</b>	<b>11 230 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 563 359</b>	<b>90 916 339</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 541 004	3 541 004
Fond för yttre underhåll		13 464 801	12 258 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>17 005 805</u>	<u>15 799 967</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 603 008	1 047 121
Årets resultat		1 343 242	1 761 726
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>2 946 250</u>	<u>2 808 847</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>19 952 055</b></u>	<u><b>18 608 813</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	64 446 845	70 261 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>64 446 845</u>	<u>70 261 845</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	815 000	815 000
Leverantörsskulder	20	291 626	150 650
Övriga skulder	21	3 230	1 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 054 603	1 078 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 164 459</u>	<u>2 045 681</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>86 563 359</b></u>	<u><b>90 916 339</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		93 337 000	93 337 000
varav eget innehav		379 000	379 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>93 716 000</b></u>	<u><b>93 716 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30      2014-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 539 315	8 539 315
Hyror, garage	179 076	179 196
Hyror, p-platser	67 400	67 167
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 360
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 112
	<u>8 785 791</u>	<u>8 785 206</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	900 809	900 809
Fakturerade kostnader	–	3 446
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	275	276
Inkassointäkter	1 620	2 953
Övriga rörelseintäkter	–	361
	<u>902 704</u>	<u>907 846</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	90 264	144 164
Underhåll	644 161	22 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	228 712	235 520
Försäkringspremier	113 123	100 386
Kabel- och digital-TV	367 008	216 912
Fastighetsskötsel	813 813	829 412
Återbäring från Riksbyggen	- 19 400	- 17 300
Obligatoriska besiktningar	2 041	–
Snö- och halkbekämpning	3 846	35 976
Drift och förbrukning, övrigt	11 002	10 756
Förbrukningsmateriel	53 102	72 175
Vatten	338 672	343 406
El	128 241	136 752
Uppvärmning	1 624 226	1 435 802
Sophantering och återvinning	331 191	301 576
	<u>4 730 002</u>	<u>3 867 824</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	139 533	147 175
Arvode för ekonomisk förvaltning	254 380	248 678
IT-kostnader	–	300
Juridiska kostnader	3 600	2 800
Arvode, yrkesrevisorer	8 313	8 713
Möteskostnader	2 887	43 964
Kreditupplysningar	2 500	1 100
Kontorsmateriel	1 803	16 821
Telefon och porto	320	280
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	5
Medlems- och föreningsavgifter	7 728	7 728
Köpta tjänster	20 574	16 180
Bankkostnader	760	760
Övriga externa kostnader	–	1 474
	<u>442 397</u>	<u>495 977</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	12 000	12 000
Sammanträdesarvoden	99 015	135 578
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	3 900	8 238
Summa	<u>115 914</u>	<u>156 815</u>
Sociala kostnader	28 192	34 903
	<u>144 106</u>	<u>191 718</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	1 022 400	950 432
Byggnadsinventarier	7 896	7 896
Inventarier och verktyg	4 753	4 753
	<u>1 035 049</u>	<u>963 081</u>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	184 000	184 000
	<u>184 000</u>	<u>184 000</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	424	1 369
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	73 454	165 876
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	530	23
Övriga ränteintäkter	166	731
	<u>74 575</u>	<u>167 999</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	2 252 274	2 764 725
	<u>2 252 274</u>	<u>2 764 725</u>

**Not 10 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
	<u>94 083 259</u>	<u>94 083 259</u>

## Årets anskaffningar

- -

## Summa anskaffningsvärden

94 083 259 94 083 259

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-16 411 986	-15 453 658
Standardförbättringar	7 896	7 896
	<u>-16 404 090</u>	<u>-15 445 762</u>

## Årets avskrivning byggnader

-1 030 296 - 958 328

## Årets avskrivning standardförbättringar

- 7 896 - 7 896

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-17 442 282 -16 411 986

## Ackumulerade upp- och nedskrivningar

## Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

- -

## Restvärde enligt plan vid årets slut

76 640 977 77 671 273

## Varav

Byggnader	72 621 977	73 652 273
Mark	4 019 000	4 019 000

## Taxeringsvärden

## bostäder

148 000 000 148 000 000

## Totalt taxeringsvärde

148 000 000 148 000 000*varav byggnader* 110 000 000 110 000 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 764	23 764
Installationer	329 245	329 245
	<u>353 009</u>	<u>353 009</u>
Årets anskaffningar	–	–
Utrangeringar	–	–
Summa anskaffningsvärden	<u>353 009</u>	<u>353 009</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 9 506	- 4 753
Installationer	- 329 245	- 329 245
	<u>- 338 751</u>	<u>- 333 998</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 753	- 4 753
	<u>- 4 753</u>	<u>- 4 753</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 343 504</u>	<u>- 338 751</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 505	14 258
Varav		
Inventarier och verktyg	9 505	14 258

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	- 4 270	5 601
	<u>- 4 270</u>	<u>5 601</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	1 870	6 654
Skattekonto	4 013	3 847
	<u>5 883</u>	<u>10 501</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	6 602	27 140
Förutbetalda försäkringspremier	61 705	51 418
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 752	25 512
	<u>160 059</u>	<u>104 070</u>

2015-06-30      2014-06-30

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen					6 400 000	9 800 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	5 800 000	0,50	2015-07-12		
	90 dagar	600 000	0,50	2015-09-12		
					6 400 000	9 800 000

**Not 17 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	1 351 205	1 310 636
	1 351 205	1 310 636

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	3 541 004	12 258 963	1 047 121	1 761 726
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 761 726	-1 761 726
Reservering underhållsfond				1 850 000	-1 850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 644 161	644 161	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden	–				–	
Årets resultat						1 343 242
Vid årets slut	–	–	3 541 004	13 464 801	1 603 008	1 343 242

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 137 402 kr.



2015-06-30 2014-06-30

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	65 261 845	71 076 845
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 815 000	- 815 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	64 446 845	70 261 845

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÄRS & FROSTA SPARBAN	3,50%	2017-02-27	13 475 000		250 000	13 225 000
STATENS BOSTADS AB	1,60%	2019-12-13	13 498 222		5 250 000	8 248 222
STATENS BOSTADS AB	2,70%	2018-02-15	15 038 472		15 000	15 023 472
STATENS BOSTADS AB	4,07%	2016-04-13	15 890 151			15 890 151
SWEDBANK HYPOTEK	2,96%	2018-02-13	13 175 000		300 000	12 875 000
			<b>71 076 845</b>		<b>5 815 000</b>	<b>65 261 845</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 815 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 260 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 61 186 845 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	293 829	177 028
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 2 203	- 26 378
	291 626	150 650

**Not 21 Övriga skulder**

Avräkning hyror och avgifter	3 230	1 070
	3 230	1 070

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	15 367	21 735
Upplupna räntekostnader	93 513	136 275
Upplupna elkostnader	7 315	7 505
Upplupna värmekostnader	70 142	63 593
Upplupna kostnader för renhållning	27 589	24 200
Upplupna revisionsarvoden	9 312	9 312
Upplupna styrelsearvoden	56 238	88 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	2 283
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	775 127	725 224
	<u>1 054 603</u>	<u>1 078 961</u>

Lund 2015-

---

 Erik Olofsson

---

 Anders Carlsson

---

 Karin Hallbeck

---

 Eva Larsson

---

 Anna Di Julio

---

 Gabriel Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

 Håkan Ekstrand, YREV AB  
 Auktoriserad revisor

---

 Maj Adolfsson  
 Föreningsvald revisor

# 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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **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 betalnings-beredskap, 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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.

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-06-30	2014-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 343 242	1 761 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 035 049	963 081
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>2 378 291</u>	<u>2 724 807</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 378 291</u>	<u>2 724 807</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-41 500	126 015
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	118 778	84 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 455 569</u>	<u>2 935 820</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 815 000	-815 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-5 815 000</u>	<u>-815 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-3 359 431	2 120 820
Likvida medel vid årets början	11 110 636	8 989 816
Likvida medel vid årets slut	<u>7 751 205</u>	<u>11 110 636</u>
(se Not 16 och Not 17)		

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)