

---

# Årsredovisning

**RBF DOMARRINGEN**  
**1/7 2015 - 30/6 2016**  
**Org nr 716407-3988**

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



## Medlemsvinsten 2016

RBF DOMARRINGEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 22400 kronor i återbäring samt 200 928 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

*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 Inkomstskattelagen. 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	184 000 000 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 och 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 2015-12-01 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	2017
Anders Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Karin Hallbeck	Sekreterare	Stämman	2017
Eva Larsson	Ledamot	Stämman	2016
Axel Nordin Svensson	Ledamot	Stämman	2016
Andreas Slivka	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Kristian Knutsson		Stämman	2016
Rolf Sällryd		Stämman	2016
Niklas Frisell		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Liudmyla Rosvall	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

#### Revisorssuppleanter

Lars Andersson		Stämman	2016
----------------	--	---------	------

#### Valberedning

Gunnvi Crona	Valberedning	Stämman	2016
Aleksander Aleksiev	Valberedning	Stämman	2016

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 166 tkr och planerat underhåll för 222 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i april 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 721 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid per år för föreningen ligger på 1 967 tkr (123 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</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
Omägning av plattor	2012
Utbyte av sand i sandlådor	2014
Resning av ventilationskanaler	2016
Tvätt av plåtar och tak	2016

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Bostäder	12
Installationer	96
Huskropp utvändigt	102
Markytor	12

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Lagning av panel samt målning, garage	2016	Avslutas under hösten 2016

**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för räntor. Driftkostnaderna i föreningen är till största delen oförändrade då man tar hänsyn till att fastighetsförvaltningen redovisas under övriga externa kostnader år 2016. Vilket utgör den största skillnaden mellan åren.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 366% till 434%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 658 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

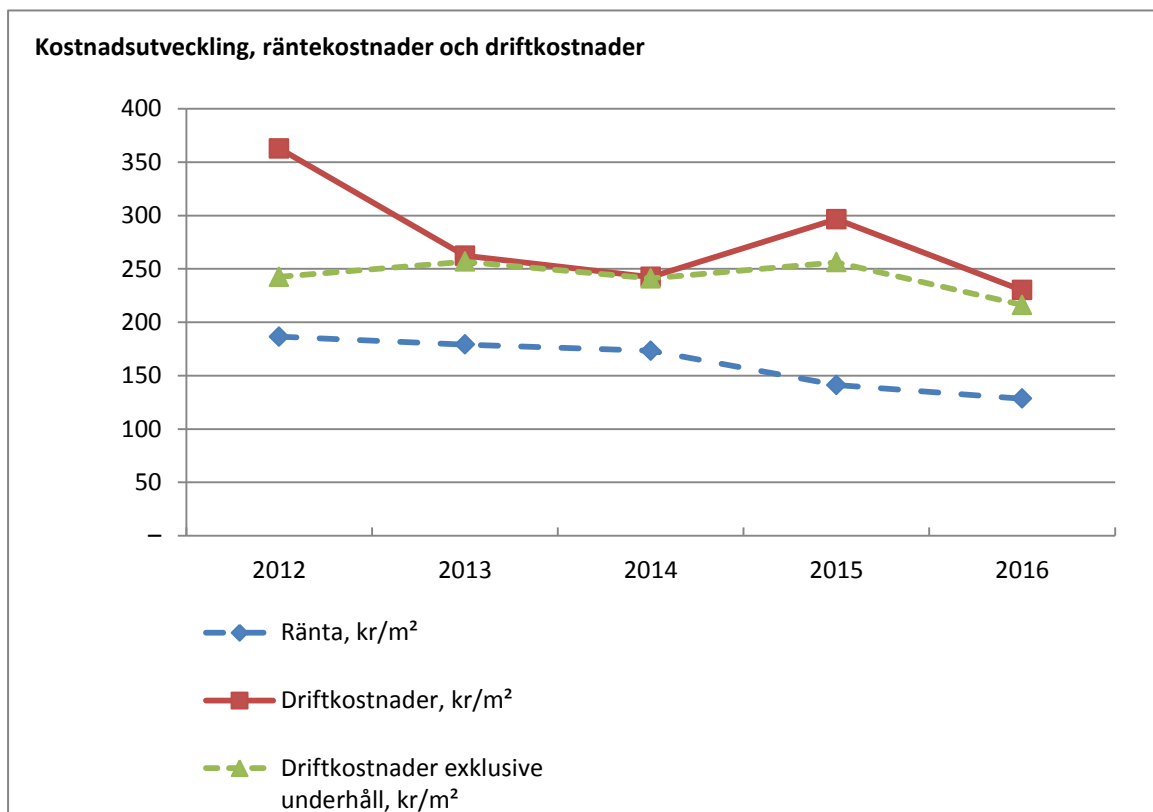
## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 262 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	9 687	9 687	9 686	9 687	9 687
Resultat efter finansiella poster	1 623	1 343	1 762	1 479	- 353
Årets resultat	1 623	1 343	1 762	1 479	- 353
Resultat exklusive avskrivningar	2 658	2 378	2 725	2 441	597
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 358	528	1 125	591	- 1 458
Avsättning till underhållsfond kr/m²	82	116	100	116	129
Balansomslutning	87 503	86 563	90 916	89 885	89 196
Kassaflöde, indirekt metod	1 726	- 3 359	2 121	1 952	-
Soliditet	25%	23%	20%	19%	17%
Likviditet	434%	366%	549%	806%	684%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m²	58	58	58	58	58
Driftkostnader, kr/m²	230	297	242	262	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	216	256	241	257	243
Ränta, kr/m²	128	141	173	179	187
Underhållsfond, kr/m²	912	844	769	670	559
Lån, kr/m²	4 044	4 092	4 456	4 507	4 558
Skuldkvot	6,65	6,74	7,33	7,42	7,50

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad 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	2 946 250
Årets resultat före fondförändring	1 622 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>222 389</u>
Summa överskott	3 491 172

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 491 172

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 686 834	9 686 600
Övriga rörelseintäkter	2	15 063	1 895
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>9 701 897</b>	<b>9 688 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 669 680	-4 730 002
Övriga externa kostnader	4	-1 370 516	- 442 397
Personalkostnader	5	- 175 402	- 144 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 035 049	-1 035 049
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 250 647</b>	<b>-6 351 554</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 451 250</b>	<b>3 336 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	200 928	184 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 472	74 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 048 117	-2 252 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 828 717</b>	<b>-1 993 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 622 534</b>	<b>1 343 242</b>
<b>Årets resultat</b>	18	<b>1 622 534</b>	<b>1 343 242</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	75 610 681	76 640 977
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 752	9 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 615 433</b>	<b>76 650 482</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 184 000	2 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 184 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 799 433</b>	<b>78 650 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	500	- 4 270
Övriga fordringar	14	66 652	5 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	159 193	160 059
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>226 345</b>	<b>161 672</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	6 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>6 400 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	9 477 569	1 351 205
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 477 569</b>	<b>1 351 205</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 703 914</b>	<b>7 912 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 503 347</b>	<b>86 563 359</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		14 542 412	13 464 801
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>18 083 416</u>	<u>17 005 805</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 868 639	1 603 008
Årets resultat		1 622 534	1 343 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 491 172</u>	<u>2 946 250</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>21 574 589</b></u>	<u><b>19 952 055</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	63 694 345	64 446 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>63 694 345</u>	<u>64 446 845</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	815 000	815 000
Leverantörsskulder	20	137 297	291 626
Skatteskulder	21	2 730	–
Övriga skulder	22	780	3 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 278 607	1 054 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 234 414</u>	<u>2 164 459</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>87 503 347</b></u>	<u><b>86 563 359</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</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 i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016

## 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
Inventarie (hjärtstartare)	Linjär	5	2017
Byggnadsinventarier (frånluftsfläkt)	Linjär	7	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 539 315	8 539 315
Hyror, garage	178 264	179 076
Hyror, p-platser	68 446	67 400
Bränsleavgifter, bostäder	900 809	900 809
	<u>9 686 834</u>	<u>9 686 600</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	276	275
Inkassointäkter	2 160	1 620
Försäkringsersättningar	12 627	–
	<u>15 063</u>	<u>1 895</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	166 003	90 264
Underhåll	222 389	644 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	233 312	228 712
Försäkringspremier	126 504	113 123
Kabel- och digital-TV	367 036	367 008
Fastighetsskötsel	71 048	813 813
Återbäring från Riksbyggen	- 22 400	- 19 400
Obligatoriska besiktningar	–	2 041
Snö- och halkbekämpning	13 713	3 846
Drift och förbrukning, övrigt	–	11 002
Förbrukningsmateriel	64 540	53 102
Vatten	338 314	338 672
El	115 781	128 241
Uppvärmning	1 666 884	1 624 226
Sophantering och återvinning	306 556	331 191
	<u>3 669 680</u>	<u>4 730 002</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	–	139 533
Arvode för ekonomisk förvaltning	–	254 380
Förvaltningsarvode	1 269 318	–
IT-kostnader	280	–
Juridiska kostnader	4 425	3 600
Arvode, yrkesrevisorer	8 313	8 313
Möteskostnader	–	2 887
Kreditupplysningar	–	2 500
Kontorsmateriel	–	1 803
Telefon och porto	–	320
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	–
Medlems- och föreningsavgifter	7 728	7 728
Köpta tjänster	46 156	20 574
Bankkostnader	660	760
Övriga externa kostnader	33 636	–
	<u>1 370 516</u>	<u>442 397</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	12 000	12 000
Sammanträdesarvoden	121 200	99 015
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	–	3 900
Summa	<u>134 199</u>	<u>115 914</u>
Sociala kostnader	41 203	28 192
	<u>175 402</u>	<u>144 106</u>

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

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

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	200 928	184 000
	<u>200 928</u>	<u>184 000</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	424
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18 014	73 454
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	319	530
Övriga ränteintäkter	139	166
	<u>18 472</u>	<u>74 575</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	2 048 117	2 252 274
	<u>2 048 117</u>	<u>2 252 274</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
Summa anskaffningsvärden	94 083 259	94 083 259

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-17 442 282	-16 411 986
Standardförbättringar	7 896	7 896
	-17 434 386	-16 404 090

Årets avskrivning byggnader	-1 030 296	-1 030 296
Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 896	- 7 896
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 472 578	-17 442 282

Restvärde enligt plan vid årets slut	75 610 681	76 640 977
Varav		
Byggnader	71 591 681	72 621 977
Mark	4 019 000	4 019 000

## Taxeringsvärden

bostäder	184 000 000	148 000 000
Totalt taxeringsvärde	184 000 000	148 000 000
<i>varav byggnader</i>	123 000 000	110 000 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 764	23 764
Installationer på egen fastighet	329 245	329 245
Summa anskaffningsvärden	353 009	353 009

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 14 259	- 9 506
Installationer	- 329 245	- 329 245
	- 343 504	- 338 751

Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 753	- 4 753
	- 4 753	- 4 753

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 348 257	- 343 504
--	-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	4 752	9 505
Varav		
Inventarier och verktyg	4 752	9 505

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

4368 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 184 000	2 000 000
	<u>2 184 000</u>	<u>2 000 000</u>

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

Avgifts- och hyresfordringar	500	- 4 270
	<u>500</u>	<u>- 4 270</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	-	1 870
Skattekonto	4 152	4 013
Andra kortfristiga fordringar	62 500	-
	<u>66 652</u>	<u>5 883</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	2 347	6 602
Förutbetalda försäkringspremier	64 800	61 705
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 766	91 752
Övriga periodiserade kostnader	280	-
	<u>159 193</u>	<u>160 059</u>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	6 400 000
	<u>-</u>	<u>6 400 000</u>

**Not 17 Kassa och bank**

Bankmedel	8 400 000	-
Förvaltningskonto i Swedbank	1 077 569	1 351 205
	<u>9 477 569</u>	<u>1 351 205</u>

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 541 004	13 464 801	1 603 008	1 343 242
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 343 242	-1 343 242
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 222 389	222 389	
<b>Årets resultat</b>				<b>1 622 534</b>
Vid årets slut	3 541 004	14 542 412	1 868 639	1 622 534

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 622 534 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 544 922 kr.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	64 509 345	65 261 845
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 815 000	- 815 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	63 694 345	64 446 845

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÄRS & FROSTA SPARBAN	3,50%	2017-02-27	13 225 000		187 500	13 037 500
SBAB BANK AB	1,29%	2020-04-16	15 890 151			15 890 151
SBAB BANK AB	1,60%	2019-12-13	8 248 222		250 000	7 998 222
SBAB BANK AB	2,70%	2018-02-15	15 023 472		15 000	15 008 472
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,96%	2018-02-13	12 875 000		300 000	12 575 000
			<b>65 261 845</b>		<b>752 500</b>	<b>64 509 345</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, 60 434 345 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	151 009	293 829
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 13 713	- 2 203
	137 297	291 626

**Not 21 Skatteskulder**

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	2 730	-
	2 730	-

**Not 22 Övriga skulder**

Avräkning hyror och avgifter	780	3 230
	780	3 230



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	34 383	15 367
Upplupna räntekostnader	172 313	93 513
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 263	–
Upplupna elkostnader	7 694	7 315
Upplupna värmekostnader	62 267	70 142
Upplupna kostnader för renhållning	24 429	27 589
Upplupna revisionsarvoden	9 312	9 312
Upplupna styrelsearvoden	108 432	56 238
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	757 514	775 127
	<u>1 278 607</u>	<u>1 054 603</u>

Lund 2016-

---

 Erik Olofsson

---

 Anders Carlsson

---

 Karin Hallbeck

---

 Eva Larsson

---

 Axel Nordin Svensson

---

 Andreas Slivka

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

 Håkan Ekstrand Yrev AB  
 Auktoriserad revisor

---

 Liudmyla Rosvall  
 Föreningsrevisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 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.

### **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

	2016-06-30	2015-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 622 534	1 343 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 035 049	1 035 049
	<u>2 657 583</u>	<u>2 378 291</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 657 583</u>	<u>2 378 291</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-64 673	-41 500
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	69 954	118 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 662 864</u>	<u>2 455 569</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-184 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-184 000</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-752 500	-5 815 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-752 500</u>	<u>-5 815 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	1 726 364	-3 359 431
Likvida medel vid årets början	7 751 205	11 110 636
Likvida medel vid årets slut	<u>9 477 569</u>	<u>7 751 205</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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt 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)