

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Domarringen
Org nr: 716407-3988



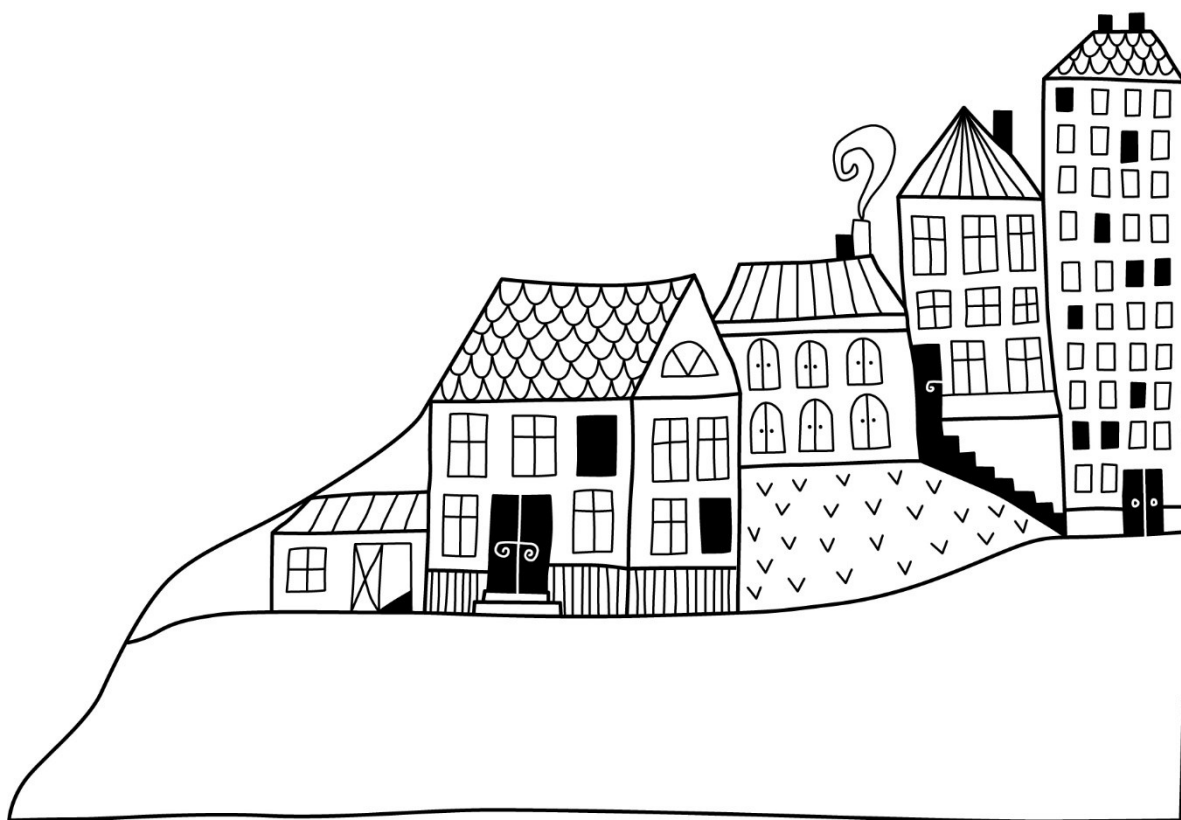
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Domarringen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, vilket till stor del beror på det asfalteringsarbetet man har gjort under året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat på grund av högre reparation och underhållskostnader, bortser man från dem har det blivit en mindre ökning bland annat beroende på högre fastighetsavgift i och med den nya taxeringen.

Räntekostnaderna har minskat dels på grund av gynnsamma räntor men också på grund av en större amortering som gjordes föregående år, vilket vi ser full effekt av detta året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 387% till 521%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 031 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 096 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domarringen 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 184 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Rudeboksvägen 568-936 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	64
3 rum och kök	60
4 rum och kök	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	113
Antal garage	83

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

Årets taxeringsvärde	204 027 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 000 000 kr

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 207 tkr och planerat underhåll för 937 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 76 065 tkr år för de närmaste 30 åren. Detta motsvara en årlig genomsnittlig kostnad på 2 536 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 166 tkr (140 kr/m²) vilket är den genomsnittliga årliga underhållskostnaden på evig tid utifrån underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagning och målning av plank	2011
Tvätt och målning av plåtar	2011
Lagning av tegelfasader	2011
Underhållsspolning stammar	2011
Omläggning plattor	2012
Byte av sand i sandlådor	2014
Rensning ventilationskanaler	2016
Tvätt av plåtar och tak	2016
Tegelfogning och målning av garage	2017
Garageportar	2017
Värmeväxlare	2017
Träpanel	2018
Asfaltering	2018
Lekplatsutrustning	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Huskropp utvändigt	85 318 kr	Målning och byte av paneler samt byte av dörrar
Markytor	851 457 kr	Asfaltering och ny lekplatsutrustning

Planerat underhåll

	År
Underhåll av lägenhetsaggregat	2019-2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Carlsson	Ordförande	2020
Eva Larsson	Vice ordförande	2019
Karin Hallbeck	Sekreterare	2020
Erik Olofsson	Ledamot	t.o.m. 2019-08
Rolf Sällryd	Ledamot	2020
Caroline Jephson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristian Knutsson	Suppleant	2019
Thomas Åberg	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yrev AB, Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor	2019
Lars Andersson	Förtroendevald revisor	2019
Henrik Skyllerstedt	Revisorsuppleant	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Aleksander Aleksiev	2019
Maj Adolfsson	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 260 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 262 personer.

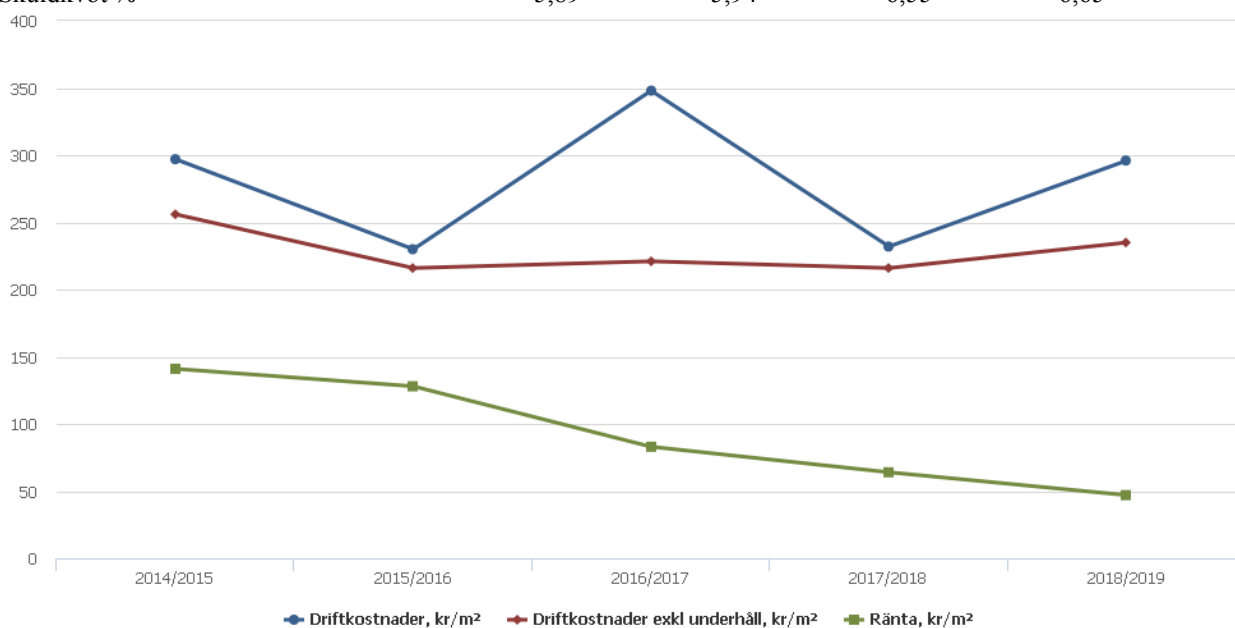
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 705	9 698	9 688	9 687	9 687
Resultat efter finansiella poster	1 996	2 624	836	1 623	1 343
Resultat exklusive avskrivningar	3 026	3 655	1 871	2 658	2 378
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	125	109	82	116
Balansomslutning	85 634	84 232	87 556	87 503	86 563
Soliditet %	31	29	26	25	23
Likviditet %	505	387	552	434	366
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	533	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m ²	58	58	58	58	58
Driftkostnader, kr/m ²	296	232	348	230	297
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	235	216	221	216	256
Ränta, kr/m ²	47	64	83	128	141
Lån, kr/m ²	3 712	3 631	3 997	4 044	4 092
Skuldkvot %	5,89	5,94	6,55	6,65	6,74



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 541 004	16 000 072	2 519 181	2 624 457
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 624 457	-2 624 457
Reservering underhållsfond		2 166 000	-2 166 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-936 776	936 776	
Årets resultat				1 996 189
Vid årets slut	3 541 004	17 229 296	3 914 414	1 996 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 143 638
Årets resultat	1 996 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 166 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	936 776
Summa	5 910 602

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 910 602
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 704 876	9 698 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 844	55 477
Summa rörelseintäkter		9 742 720	9 753 842
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 569 584	-3 701 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 472 454	-1 439 948
Personalkostnader	Not 6	-180 074	-177 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 030 726	-1 030 726
Summa rörelsekostnader		-7 252 837	-6 349 008
Rörelseresultat		2 489 883	3 404 834
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	209 664	209 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 389	27 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 747	-1 017 399
Summa finansiella poster		-493 694	-780 378
Resultat efter finansiella poster		1 996 189	2 624 457
Årets resultat		1 996 189	2 624 457

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	72 518 931	73 549 657
Summa materiella anläggningstillgångar		72 518 931	73 549 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	2 184 000	2 184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 184 000	2 184 000
Summa anläggningstillgångar		74 702 931	75 733 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		119	25 489
Övriga fordringar		57 455	275 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	551 251	428 884
Summa kortfristiga fordringar		608 825	729 764
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	10 321 865	7 768 308
Summa kassa och bank		10 321 865	7 768 308
Summa omsättningstillgångar		10 930 690	8 498 072
Summa tillgångar		85 633 621	84 231 729

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 541 004	3 541 004
Fond för yttre underhåll		17 229 297	16 000 072
Summa bundet eget kapital		20 770 301	19 541 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 914 413	2 519 181
Årets resultat		1 996 189	2 624 457
Summa fritt eget kapital		5 910 602	5 143 638
Summa eget kapital		26 680 903	24 684 714
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	56 786 845	57 351 845
Summa långfristiga skulder		56 786 845	57 351 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	565 000	565 000
Leverantörsskulder		497 096	462 927
Skatteskulder		50 757	15 426
Övriga skulder		0	49 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 053 020	1 102 621
Summa kortfristiga skulder		2 165 873	2 195 170
Summa eget kapital och skulder		85 633 621	84 231 729

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 996 189	2 624 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 030 726	1 030 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 026 915	3 655 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	120 939	-386 664
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-29 297	-108 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 118 557	3 159 694
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-565 000	-5 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-565 000	-5 840 000
Årets kassaflöde	2 553 557	- 2 680 306
Likvidamedel vid årets början	7 768 308	10 448 614
Likvidamedel vid årets slut	10 321 865	7 768 308

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnadsinventarie (frånluftsfläkt)	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 539 200	8 539 200
Hyror, garage	199 000	184 109
Hyror, p-platser	65 908	74 288
Bränsleavgifter, bostäder	900 768	900 768
Summa nettoomsättning	9 704 876	9 698 365

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	21 778	32 992
Fakturerade kostnader	2 330	730
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Övriga rörelseintäkter	13 734	21 756
Summa övriga rörelseintäkter	37 844	55 477

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-936 776	-253 598
Reparationer	-206 861	-107 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 638	-246 008
Försäkringspremier	-164 295	-149 361
Kabel- och digital-TV	-371 028	-370 049
Återbäring från Riksbyggen	16 800	18 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 554	-1 883
Obligatoriska besiktningar	-48 750	0
Snö- och halkbekämpning	-53 246	-68 999
Förbrukningsinventarier	-6 963	-34 854
Vatten	-393 239	-396 090
Fastighetsel	-166 294	-142 607
Uppvärmning	-1 561 139	-1 613 764
Sophantering och återvinning	-312 625	-333 615
Förvaltningsarvode drift	-72 975	-1 000
Summa driftkostnader	-4 569 584	-3 701 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 402 346	-1 358 004
IT-kostnader	-1 100	-1 123
Arvode, yrkesrevisorer	-9 188	-10 063
Kreditupplysningar	-3 275	-4 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 739	-33 286
Kontorsmateriel	-15 623	-16 087
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-7 728	-7 728
Bankkostnader	-1 850	-2 631
Övriga externa kostnader	-7 605	-5 927
Summa övriga externa kostnader	-1 472 454	-1 439 948

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-139 500	-136 500
Sociala kostnader	-40 574	-40 831
Summa personalkostnader	-180 074	-177 331

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 022 829	-1 022 829
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 896	-7 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 030 726	-1 030 726

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning andelsägande Riksbyggen	209 664	209 664
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	209 664	209 664

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Byggnadsinventarier	55 275	55 275
Mark	4 019 000	4 019 000
	94 083 259	94 083 259
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 083 259	94 083 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 486 223	-19 463 394
Anslutningsavgifter	-47 378	-39 482
	- 20 533 601	- 19 502 876
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 022 829	-1 022 829
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 896	-7 896
	- 1 030 725	- 1 030 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 21 564 326	- 20 533 601
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 518 931	73 549 658
Varav		
Byggnader	68 499 931	69 522 761
Mark	4 019 000	4 019 000
Anslutningsavgifter	0	7 897
Taxeringsvärden		
Bostäder	204 027 000	184 000 000
Totalt taxeringsvärde	204 027 000	184 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 876 000</i>	<i>123 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>74 151 000</i>	<i>61 000 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 184 000	2 184 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 184 000	2 184 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 815	8 724
Förutbetalda försäkringspremier	87 793	76 502
Förutbetalt förvaltningsarvode	357 515	343 658
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 489	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 640	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551 251	428 884

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	7 709 273	3 690 294
Transaktionskonto	2 612 591	4 078 014
Summa kassa och bank	10 321 865	7 768 308

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	57 351 845	57 916 845
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-565 000	-565 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 786 845	57 351 845

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2019-12-13	7 498 222,00	0,00	250 000,00	7 248 222,00
SBAB	0,96%	2020-02-27	12 850 000,00	0,00	0,00	12 850 000,00
SBAB	1,29%	2020-04-16	15 890 151,00	0,00	0,00	15 890 151,00
SBAB	1,27%	2020-12-19	10 700 000,00	0,00	300 000,00	10 400 000,00
SBAB	1,56%	2021-12-09	10 978 472,00	0,00	15 000,00	10 963 472,00
Summa			57 916 845,00	0,00	565 000,00	57 351 845,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 565 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 260 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 54 526 845 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	43 831	42 888
Upplupna räntekostnader	69 198	64 667
Upplupna elkostnader	8 833	9 347
Upplupna värmekostnader	55 390	54 909
Upplupna kostnader för renhållning	25 902	27 589
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 188
Upplupna styrelsearvoden	140 499	137 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	700 179	756 534
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 053 020	1 102 621

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	93 337 000	93 337 000
Varav eget innehav	379 000	379 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Carlsson

Karin Hallbeck

Eva Larsson

Kristian Knutsson, suppleant träder in i
ledamots ställe

Rolf Sällryd

Caroline Jephson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-

Håkan Eksrtand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Lars Andersson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens 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, fastighetsservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

