



20/21

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen
Domarringen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening Domarringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1987 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kristian Knutsson	Ordförande
Anders Carlsson	Ledamot
Emma Johansson	Ledamot
Eva Larsson	Ledamot
Thomas Åberg	Ledamot

Petra Dinges	Suppleant
Matt Watson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Petra Dinges, Kristian Knutsson, Matt Watson och Thomas Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Ekstrand
Lars Andersson
Henrik Skyllerstedt

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Faktor AB

Valberedning

Ellinor Simon
Sara Vinnefors

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domarringen 1	1987	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

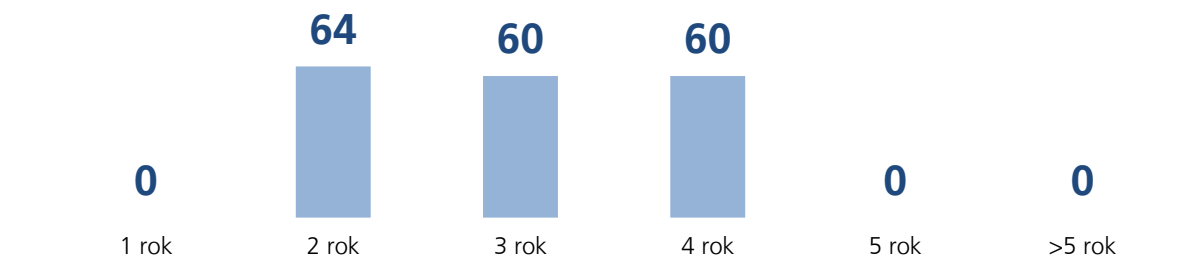
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är 16 448 m², varav 15 452 m² utgör lägenhetsyta och 498 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 184 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av entrébelysning	2020
Byte av fläktaggregat	2020
Ny lekplatsutrustning	2019
Byte av stolparmatur	2019
Asfaltering parkering	2018
Underhållsspolning av rörstammar	2017
Nya garageportar	2017

Planerat underhåll	År
Byte av ventilationsrör på vindar	2021
Målning av träpanel	2022
Asfaltering gångar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2020-2021

2019-2020

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

10 776 850

10 321 865

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	9 940 693	9 747 304
Finansiella intäkter	18 540	24 717
Minskning kortfristiga fordringar	405 439	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	164 323
	10 364 671	9 936 344

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 843 009	8 263 241
Finansiella kostnader	611 425	639 029
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	42 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	33 964
Minskning av långfristiga skulder	565 000	502 500
Minskning av kortfristiga skulder	243 525	0
	11 262 958	9 481 359

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

9 878 563

10 776 850

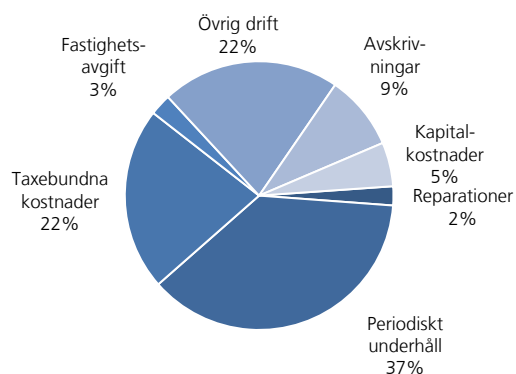
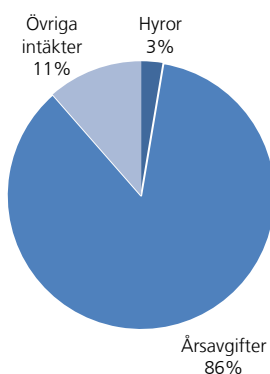
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-898 287

454 985

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt förvaltare, från Riksbyggen till SBC (både ekonomisk och teknisk förvaltning). Bytet skedde 2020-12-31.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 184 st
Överlåtelser under året: 18 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 245
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 265

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	533	553
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 643	3 679	3 712	3 631
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	102	97	98	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37(38)	40	47	64
Soliditet (%)	30	31	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 530	-155	1 996	2 624
Nettoomsättning (tkr)	9 719	9 706	9 705	9 698

Ytuppgifter, 15 452 m² bostäder och 498 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 541 004	0	0	3 541 004
Fond för yttre underhåll	19 011 387	2 200 000	0	16 811 387
S:a bundet eget kapital	22 552 391	2 200 000	0	20 352 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 973 303	-2 200 000	-155 210	6 328 513
Årets resultat	-1 529 828	-1 529 828	155 210	-155 210
S:a fritt eget kapital	2 443 474	-3 729 828	0	6 173 303
S:a eget kapital	24 995 865	-1 529 828	0	26 525 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 529 828
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 173 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-2 200 000</u>
summa balanserat resultat	2 443 475

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>4 288 678</u>
6 732 153

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 718 718	9 744 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221 975	2 668
Summa rörelseintäkter		9 940 693	9 747 304
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 117 803	-6 546 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 546 607	-1 536 525
Personalkostnader	Not 6	-178 598	-180 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 627	-1 024 961
Summa rörelsekostnader		-10 877 636	-9 288 202
RÖRELSERESULTAT		-936 943	459 103
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 540	24 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 425	-639 029
Summa finansiella poster		-592 885	-614 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 529 828	-155 210
ÅRETS RESULTAT		-1 529 828	-155 210

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	70 470 000	71 496 102
Inventarier	Not 9	31 969	40 494
Summa materiella anläggningstillgångar		70 501 968	71 536 596
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 184 000	2 184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 184 000	2 184 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 685 968	73 720 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 222	179
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 149 945	78 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	205 260	563 630
Summa kortfristiga fordringar		4 359 427	642 789
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 756 487	10 776 850
Summa kassa och bank		5 756 487	10 776 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 115 914	11 419 640
SUMMA TILLGÅNGAR		82 801 882	85 140 235

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 541 004	3 541 004
Fond för yttre underhåll	Not 13	19 011 387	16 811 387
Summa bundet eget kapital		22 552 391	20 352 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 973 303	6 328 513
Årets resultat		-1 529 828	-155 210
Summa fritt eget kapital		2 443 474	6 173 303
SUMMA EGET KAPITAL		24 995 865	26 525 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	55 719 345	56 284 345
Summa långfristiga skulder		55 719 345	56 284 345
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	565 000	565 000
Leverantörsskulder		369 644	562 891
Skatteskulder		47 632	86 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 104 397	1 116 290
Summa kortfristiga skulder		2 086 673	2 330 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 801 882	85 140 235

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	100	100
Standardförbättringar	7	7
Inventarier	5	5

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	8 538 858	8 539 200
Hyror parkering	67 000	67 517
Hyror garage	197 250	198 041
Elintäkter	900 768	900 768
Överlåtelse	10 647	23 280
Pantsättning	4 257	15 834
Öresutjämning	-63	-4
	9 718 718	9 744 636

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Övriga intäkter	221 975	2 668
	221 975	2 668

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 376	7 293
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	131 180
	Snöröjning/sandning	110 199	48 402
	Myndighetstillsyn	600	11 626
	Gård	20 445	0
	Serviceavtal	0	35 215
	Förbrukningsmateriel	20 697	13 896
	Brandskydd	6 010	2 083
	Fordon	0	638
		167 326	250 332
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 410	0
	Brf Lägenheter	25 686	15 000
	Gemensamma utrymmen	8 649	3 403
	Entré/trapphus	8 460	0
	Lås	2 616	0
	Installationer	6 293	986
	VVS	37 927	5 267
	Värmeanläggning/undercentral	2 423	13 222
	Ventilation	8 330	14 930
	Elinstallationer	6 463	0
	Huskropp utvändigt	13 071	54 313
	Tak	17 650	0
	Mark/gård/utemiljö	59 413	0
	Garage/parkering	35 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 468	0
	Vattenskada	0	318 983
		260 733	426 103
	Periodiskt underhåll		
	Lås	246 750	0
	Installationer	259 750	263 356
	Ventilation	3 714 990	2 101 063
	Huskropp utvändigt	0	231 747
	Mark/gård/utemiljö	67 188	21 745
		4 288 678	2 617 910
	Taxebundna kostnader		
	El	136 870	126 724
	Värme	1 634 697	1 548 016
	Vatten	405 131	399 218
	Sophämtning/renhållning	356 959	334 156
		2 533 657	2 408 113
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	193 024	177 781
	Kabel-TV	374 458	372 724
	Bredband	1 200	0
		568 682	550 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	298 726	293 206
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 117 803	6 546 170

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	2 501	0
	Tele- och datakommunikation	0	1 618
	Inkassering avgift/hyra	900	2 025
	Revisionsarvode extern revisor	9 188	9 188
	Förvaltningsarvode	1 439 702	1 452 232
	Förvaltningsarvoden övriga	1 500	0
	Administration	33 637	53 113
	Korttidsinventarier	199	3 173
	Konsultarvode	50 553	0
	Föreningsavgifter	7 728	7 728
	Övriga driftskostnader	700	7 448
		1 546 607	1 536 525

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	140 901
	Sociala kostnader	36 698	39 645
		178 598	180 546

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	1 026 102	1 022 829
	Inventarier	8 525	2 131
		1 034 627	1 024 961

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 083 259	94 083 259
	Utgående anskaffningsvärde	94 083 259	94 083 259
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 587 157	-21 564 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 026 102	-1 022 829
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 613 260	-22 587 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 470 000	71 496 102
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 019 000	4 019 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	129 876 000	129 876 000
	Taxeringsvärde mark	74 151 000	74 151 000
		204 027 000	204 027 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	201 000 000	201 000 000
	Lokaler	3 027 000	3 027 000
		204 027 000	204 027 000
Not 9	INVENTARIER	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	395 634	395 634
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	395 634	395 634
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-355 141	-353 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 525	-2 131
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-363 666	-355 141
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 969	40 494
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-06-30	2020-06-30
	Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 184 000	2 184 000
		2 184 000	2 184 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	27 869	78 980
	Klientmedel hos SBC	4 122 076	0
		4 149 945	78 980

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-06-30	2020-06-30
Försäkring		103 036	89 988
Kabel-TV		93 560	47 862
Upplupna ränteintäkter		8 564	11 539
Förvaltningsarvodet		0	368 601
Bredband		100	45 640
		205 260	563 630

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		16 811 387	17 229 297
Reservering enligt stadgar		2 200 000	2 200 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-2 617 910
Vid årets slut		19 011 387	16 811 387

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	ändringsdag
SBAB 30916379	0,810 %	11 933 624	11 933 624	2023-05-09
SBAB 30916395	0,880 %	11 683 624	11 933 624	2024-05-10
SBAB 28797265	0,960 %	9 800 000	10 100 000	2025-11-14
SBAB 30916352	0,570 %	11 933 625	11 933 625	2022-05-16
SBAB 17782355	1,560 %	10 933 472	10 948 472	2021-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		56 284 345	56 849 345	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-565 000	-565 000	
		55 719 345	56 284 345	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 459 345 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021-2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar		92 958 000	92 958 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2021-06-30

2020-06-30

El	9 704	7 406
Värme	59 669	59 952
Sophämtning	30 321	27 288
Extern revisor	9 188	9 188
Arvoden	141 900	141 900
Sociala avgifter	44 271	44 271
Ränta	60 565	62 113
Avgifter och hyror	748 779	764 171
	1 104 397	1 116 290

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den 10 / 11 2021



Kristian Knutsson
Ordförande



Anders Carlsson
Ledamot



Emma Johansson
Ledamot



Eva Larsson
Ledamot



Thomas Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 11 2021

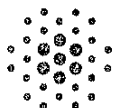


Lars Andersson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 17/11-2021



Håkan Ekstrand / Feliter.
Auktionsvärd



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Domarringen
Org.nr 716407-3988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Domarringen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland



upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Domarringen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet

kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

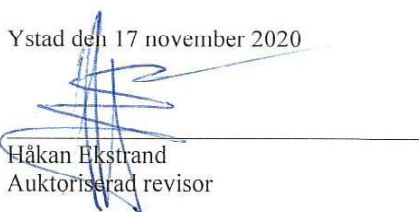
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 17 november 2020


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se