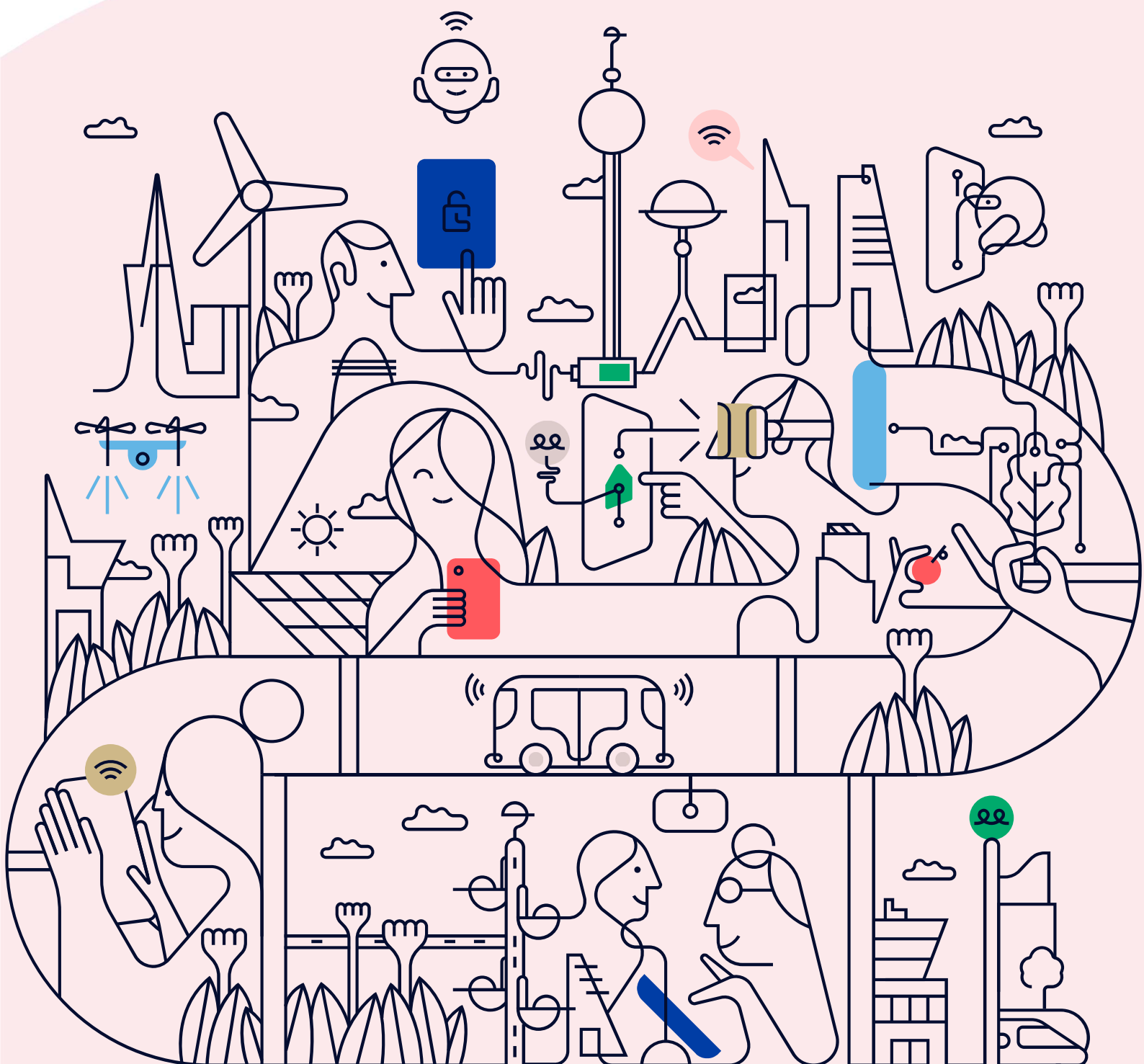




Välkommen till årsredovisningen för Brf Domarringen Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domarringen 1	1987	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 184 bostadsrätter om totalt 15 453 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Carlsson	Ordförande
Eva Larsson	Styrelseledamot
Petra Marion Dinges	Styrelseledamot
Sara Vinnefors	Styrelseledamot
Per Olof Signar Nordin	Styrelseledamot
Emma Maria Johansson	Suppleant
Thomas Åberg	Suppleant

Valberedning

Johan Eneström
Gunnvi Crona

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av minst 2 ledamöter i styrelsen

Revisorer

Håkan Ekstrand Auktoriserad revisor Faktor AB
Lars Andersson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1988 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024-2025	● Målning av träpanel på fasader
2023	● Asfaltering gångar
2022	● Byte av portar till miljöhus
2021	● Byte av ventilationsrör på vindar
2020	● Byte av entrébelysning Byte av fläktaggregat
2019	● Byte av stolparmatur Ny lekplatsutrustning
2018	● Asfaltering parkering
2017	● Nya garageportar

Planerade underhåll

2025-2026	● Målning av ytterdörrar och förrådsdörrar.
------------------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Kraftringen
Försäkring	IF/Gallagher
Internetleverantör	Tele2
KabelTV/Bredbandsuppkoppling	Tele2
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilationssystem årlig service	Lindsells

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ommålning av träpanel på fasaderna är utfört. Då kostnaden blev billigare än budgeterat så finns redan ekonomisk täckning.

Stort underhåll och modernisering har även utförts på gemensamma grönytor.

Ingen avgiftsökning planerad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 252 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 253 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	10 373 483	10 264 466	9 731 954	9 725 433
Resultat efter fin. poster	-3 610 507	1 600 018	1 920 609	2 116 256
Soliditet (%)	35	39	37	32
Yttre fond	19 578 414	19 275 182	18 600 404	16 922 709
Taxeringsvärde	273 851 000	253 970 000	253 970 000	253 970 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	580	576	553	553
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 021	3 057	3 094	3 606
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 838	2 872	2 906	3 254
Sparande / kvm totalyta, kr	-49	198	194	235
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	9	13	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	107	98	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	21	25	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	136	136	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	2,46	-	-
Räntekänslighet (%)	4,71	4,80	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 236 992 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i år haft en stor planerad underhållskostnad för målningsarbete vilket leder till en förlust i år men detta följer helt den ekonomiska och tekniska underhållsplan som vi har upprättat. Detta arbete är finansierat av pengar från bankkonto. Då denna kostnad är tillfällig så kommer det byggas nytt kapital de kommande åren då inget annat stort underhåll är planerat enligt planerna.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	3 541 004	-	-	3 541 004
Fond, yttre underhåll	19 275 182	-580 768	884 000	19 578 414
Balanserat resultat	6 216 545	2 180 786	-884 000	7 513 331
Årets resultat	1 600 018	-1 600 018	-3 610 507	-3 610 507
Eget kapital	30 632 748	0	-3 610 507	27 022 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 397 331
Årets resultat	-3 610 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-884 000
Totalt	3 902 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	4 619 248
Balanseras i ny räkning	8 522 072

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 373 483	10 264 466
Övriga rörelseintäkter	3	12 187	0
Summa rörelseintäkter		10 385 670	10 264 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 213 035	-4 571 705
Övriga externa kostnader	9	-2 077 055	-1 792 979
Personalkostnader	10	-211 672	-213 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 032 509	-1 034 628
Summa rörelsekostnader		-12 534 271	-7 612 953
RÖRELSERESULTAT		-2 148 601	2 651 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		268 717	118 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 730 622	-1 170 163
Summa finansiella poster		-1 461 906	-1 051 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 610 507	1 600 018
ÅRETS RESULTAT		-3 610 507	1 600 018

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	66 365 576	67 391 684
Maskiner och inventarier	13	0	6 401
Summa materiella anläggningstillgångar		66 365 576	67 398 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 365 576	67 398 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 531	105 218
Övriga fordringar	14	3 299 271	5 407 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	485 529	410 769
Summa kortfristiga fordringar		3 858 331	5 923 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 154 431	5 964 843
Summa kassa och bank		6 154 431	5 964 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 012 762	11 888 597
SUMMA TILLGÅNGAR		76 378 338	79 286 682

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 541 004	3 541 004
Fond för yttre underhåll		19 578 414	19 275 182
Summa bundet eget kapital		23 119 418	22 816 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 513 330	6 216 545
Årets resultat		-3 610 507	1 600 018
Summa fritt eget kapital		3 902 823	7 816 562
SUMMA EGET KAPITAL		27 022 241	30 632 748
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	27 033 624
Summa långfristiga skulder		10 000 000	27 033 624
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	36 675 998	20 207 374
Leverantörsskulder		1 194 551	199 680
Skatteskulder		40 259	31 578
Övriga kortfristiga skulder		3 597	3 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 441 692	1 178 076
Summa kortfristiga skulder		39 356 097	21 620 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 378 338	79 286 682

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 148 601	2 651 513
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 032 509	1 034 628
	-1 116 092	3 686 141
Erhållen ränta	211 716	173 416
Erlagd ränta	-1 542 469	-1 322 330
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 446 845	2 537 227
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 015	-76 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 079 010	81 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 352 820	2 542 658
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-565 000	-565 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-565 000	-565 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 917 820	1 977 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 246 938	9 269 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 329 118	11 246 938

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Domarringen Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,14 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	8 966 388	8 895 190
Hysesintäkter garage	298 500	281 700
Hysesintäkter p-plats	67 250	67 200
Uppvärmning	946 224	938 648
Administration	49	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 880	0
Påminnelseavgift	900	1 860
Dröjsmålsränta	213	55
Pantsättningsavgift	16 812	6 684
Överlåtelseavgift	21 680	19 102
Administrativ avgift	8 183	0
Andrahandsuthyrning	3 382	5 137
Vidarefakturerade kostnader	42 021	10 333
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	38 556
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	10 373 483	10 264 466

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	12 187	0
Summa	12 187	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	15 400
Besiktningar	41 641	0
Brandskydd	3 483	4 980
Gårdkostnader	228	3 125
Gemensamma utrymmen	7 878	1 175
Snöröjning/sandning	48 576	68 678
Serviceavtal	4 154	11 144
Förbrukningsmaterial	6 357	11 561
Summa	112 317	116 063

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Dörrar och lås/porttele	21 353	2 828
VVS	35 949	35 254
Ventilation	6 365	30 705
Elinstallationer	122 347	0
Fönster	0	13 535
Mark/gård/utemiljö	0	8 537
Garage/parkering	1 450	4 512
Vattenskada	26 008	44 150
Summa	213 472	139 521

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Huskropp utvändigt	2 796 500	0
Entr/trapphus	321 563	0
VVS	55 853	0
Ventilation	323 840	162 840
Elinstallationer	78 500	0
Mark/gård/utemiljö	1 042 992	417 928
Summa	4 619 248	580 768

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	154 125	140 674
Uppvärmning	1 891 758	1 763 034
Vatten	692 334	339 260
Sophämtning/renhållning	333 052	351 369
Grovsopor	6 314	0
Summa	3 077 583	2 594 337

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	328 843	307 322
Kabel-TV	241 951	0
Bredband	273 895	504 074
Fastighetsskatt	345 726	329 620
Summa	1 190 415	1 141 016

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	7 748	5 031
Tele- och datakommunikation	584	0
Inkassokostnader	6 251	9 836
Revisionsarvoden extern revisor	19 284	13 750
Förvaltningsarvode enl avtal	1 769 025	1 690 205
Överlåtelsekostnad	15 985	20 749
Pantsättningskostnad	21 472	7 305
Administration	21 576	2 073
Konsultkostnader	215 130	44 031
Summa	2 077 055	1 792 979

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	164 507	166 500
Revisionsarvoden internrevisor	999	0
Boka om till 6421	0	999
Arbetsgivaravgifter	46 166	46 142
Summa	211 672	213 641

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 744 115	1 170 163
Dröjsmålsränta	-13 493	0
Summa	1 730 622	1 170 163

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 083 259	94 083 259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 083 259	94 083 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 691 575	-25 665 467
Årets avskrivning	-1 026 108	-1 026 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 717 683	-26 691 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 365 576	67 391 684
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 019 000</i>	<i>4 019 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 178 000	169 058 000
Taxeringsvärde mark	73 673 000	84 912 000
Summa	273 851 000	253 970 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 634	395 634
Utgående anskaffningsvärde	395 634	395 634
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-389 233	-380 713
Avskrivningar	-6 401	-8 520
Utgående avskrivning	-395 634	-389 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	6 401

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	125 032	126 120
Skattefordringar	-448	-448
Transaktionskonto	2 124 687	4 232 095
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	3 299 271	5 407 767

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	932	0
Förutbet försäkr premier	286 419	271 559
Förutbet kabel-TV	56 934	0
Förutbet bredband	72 683	127 649
Upplupna ränteintäkter	68 561	11 561
Summa	485 529	410 769

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
SBAB	2026-05-19	3,99 %	8 433 624	8 433 624
SBAB	2026-05-12	3,05 %	10 683 624	10 933 624
SBAB	2025-11-14	0,96 %	8 600 000	8 900 000
SBAB	2027-05-19	3,79 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2025-12-11	3,01 %	8 958 750	8 973 750
Summa			46 675 998	47 240 998
Varav kortfristig del			36 675 998	20 207 374

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 850 998 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	20 243	0
Uppl kostn el	10 174	9 766
Uppl kostnad Värme	67 735	61 104
Uppl kostnad Extern revisor	15 378	15 000
Uppl kostn räntor	186 657	-1 496
Uppl kostn vatten	57 527	0
Uppl kostnad Sophämtning	28 280	29 961
Uppl kostnad arvoden	151 200	157 594
Uppl lagstadgade soc avg	47 507	47 507
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 089
Förutbet hyror/avgifter	856 991	856 551
Summa	1 441 692	1 178 076

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-06-30

93 337 000

2024-06-30

93 337 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Målning av träpanel på fasader kommer slutföras nästa år, kvarstående belopp är 593 800 kr.

- Pga beslut från bokföringsnämnden kommer byte av redovisningsprincip ske nästa år

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Anders Carlsson
Ordförande

Eva Larsson
Styrelseledamot

Per Olof Signar Nordin
Styrelseledamot

Petra Marion Dinges
Styrelseledamot

Sara Vinnefors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Lars Andersson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.11.2025 12:33

SENT BY OWNER:

Erik Olin • 06.11.2025 15:39

DOCUMENT ID:

ry9N749kbx

ENVELOPE ID:

BkFVm45J-l-ry9N749kbx

DOCUMENT NAME:

Domarringen.pdf

20 pages

SHA-512:

58f35196d935ecf92b8d1905c581ff46a40e2b4759b46c1
34431fbc564b4bc5dd65d716d53ac48409701e025368d
b368de1bd4d870f62e4fda6737f5e3851566

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ANDERS CARLSSON anders.carlsson@aveva.com	 Signed Authenticated	06.11.2025 15:48 06.11.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.47.227
2. SIV EVA MARGARETA LARSSON eva.larsson555@gmail.com	 Signed Authenticated	06.11.2025 18:52 06.11.2025 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.143.125
3. Per Olof Signar Nordin per.nordin1@gmail.com	 Signed Authenticated	06.11.2025 19:24 06.11.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.156.123
4. PETRA MARION DINGES petra.dinges13@gmail.com	 Signed Authenticated	06.11.2025 19:57 06.11.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.137.17
5. SARA VINNEFORS saravinnfors@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.11.2025 13:41 07.11.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:25c:4d2e:5b6f:3a57:9a54:f8df
6. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	 Signed Authenticated	07.11.2025 13:50 07.11.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.46.241.113
7. LARS ANDERSSON lars.andersson@hh.se	 Signed Authenticated	11.11.2025 12:33 07.11.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.137.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domarringen i Lund

Org.nr 716407-3988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domarringen i Lund för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 de 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. De 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Domarringen i Lund för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Signeras och dateras digitalt:

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

