



25/26

Årsredovisning

Brf Domarringen Lund



Välkommen till årsredovisningen för Brf Domarringen Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 ökta 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 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.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domarringen 1	1987	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 184 bostadsrätter om totalt 15 453 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 448 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Carlsson	Ordförande
Eva Larsson	Vice ordförande
Petra Marion Dinges	Styrelseledamot
Sara Vinnefors	Styrelseledamot
Henrik Lind	Styrelseledamot
Thomas Åberg	Suppleant
Emma Brundell	Suppleant

Valberedning

Gunnvi Crona

Johan Eneström

Firmateckning

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

Revisorer

Håkan Ekstrand Extern revisor Faktor AB
Lars Andersson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-04.

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 2025.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av förrådsdörrar
Spolning av stamledningar
Diverse plåtarbete på fastigheten

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	Climat 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen avgiftsökning planerad.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat med Tele2 till en lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Under 2026 har ny underhållsplan tagits fram vilken är anpassad till K3 regelverket och den ligger till grund för årets avsättning till yttre fond, därmed avviker det väsentligt mot tidigare år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 253 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 250 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	10 339 529	10 373 483	10 264 466	9 731 954
Resultat efter fin. poster	-110 485	-3 610 507	1 600 018	1 920 609
Soliditet (%)	36	35	39	37
Yttre fond	17 573 476	19 578 414	19 275 182	18 600 404
Taxeringsvärde	273 851 000	273 851 000	253 970 000	253 970 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	641	642	636	305
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,5	95,8	48,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 984	3 021	3 057	3 094
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 803	2 838	2 872	2 906
Sparande / kvm totalyta, kr	64	-46	195	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	9	9	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	115	107	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	42	21	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	166	136	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,71	2,46	1,65
Räntekänslighet (%)	4,65	4,71	4,80	10,13

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Slutdebiteringen från förra årets fasadmålning har hamnat på årets bokslut på grund av att vi fick avvakta betalning tills att slutbesiktningen var avklarad.

Kostnaden för förra årets samt årets fläktservice har båda hamnat på detta bokslutet då vi hade en senare service än vanligt på grund av leverantörsbyte

Underhållskostnaden kommer enligt plan vara låg de närmaste åren, dock kommer de taxebundna kostnaderna sannolikt att öka. Vi kommer ta höjd för en avgiftsökning efter årsstämman i december 2026.

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2026-06-30
Insatser	3 541 004	-	-	3 541 004
Fond, yttre underhåll	19 578 414	-4 619 248	117 920	15 077 086
Balanserat resultat	7 513 330	1 008 741	-117 920	8 404 151
Årets resultat	-3 610 507	3 610 507	-110 485	-110 485
Eget kapital	27 022 241	0	-110 485	26 911 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 522 071
Årets resultat	-110 485
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 920
Totalt	8 293 666
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	739 847
Balanseras i ny räkning	9 033 513

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 339 529	10 373 483
Övriga rörelseintäkter	3	44 530	12 187
Summa rörelseintäkter		10 384 059	10 385 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 934 643	-9 213 035
Övriga externa kostnader	9	-1 947 472	-2 078 054
Personalkostnader	10	-224 379	-210 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 026 108	-1 032 509
Summa rörelsekostnader		-9 132 602	-12 534 271
RÖRELSERESULTAT		1 251 457	-2 148 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82 938	268 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 444 880	-1 730 622
Summa finansiella poster		-1 361 942	-1 461 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 485	-3 610 507
ÅRETS RESULTAT		-110 485	-3 610 507

Balansräkning

Tillgångar	Not	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	65 339 468	66 365 576
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 339 468	66 365 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 339 468	66 365 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 700	73 531
Övriga fordringar	14	2 544 080	3 299 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	459 160	485 529
Summa kortfristiga fordringar		3 056 941	3 858 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 254 512	6 154 431
Summa kassa och bank		6 254 512	6 154 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 311 452	10 012 762
SUMMA TILLGÅNGAR		74 650 920	76 378 338

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 541 004	3 541 004
Fond för yttre underhåll		15 077 086	19 578 414
Summa bundet eget kapital		18 618 090	23 119 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 404 151	7 513 330
Årets resultat		-110 485	-3 610 507
Summa fritt eget kapital		8 293 666	3 902 823
SUMMA EGET KAPITAL		26 911 756	27 022 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 110 998	36 675 998
Leverantörsskulder		159 005	1 194 551
Skatteskulder		25 331	40 259
Övriga kortfristiga skulder		0	3 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 443 831	1 441 692
Summa kortfristiga skulder		39 739 165	39 356 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 650 920	76 378 338

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 251 457	-2 148 601
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 026 108	1 032 509
	2 277 565	-1 116 092
Erhållen ränta	109 610	211 716
Erlagd ränta	-1 434 267	-1 542 469
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	952 908	-2 446 845
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 740	15 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 062 545	1 079 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 898	-1 352 820
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-565 000	-565 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-565 000	-565 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-651 898	-1 917 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 329 118	11 246 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 677 220	9 329 118

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Domarringen Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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 1724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30% av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter bostäder	8 966 388	8 966 388
Hysesintäkter garage	298 200	298 500
Hysesintäkter p-plats	67 500	67 250
Uppvärmning	946 224	946 224
Administration	0	49
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	1 880
Påminnelseavgift	480	900
Dröjsmålsränta	0	213
Pantsättningsavgift	15 328	16 812
Överlåtelseavgift	26 500	21 680
Administrativ avgift	9 253	8 183
Andrahandsuthyrning	8 856	3 382
Vidarefakturerade kostnader	800	42 021
Öres- och kronutjämnings	0	1
Summa	10 339 529	10 373 483

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Övriga intäkter	2 180	12 187
Försäkringsersättning	42 350	0
Summa	44 530	12 187

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Besiktningar	26 876	41 641
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 250	0
Brandskydd	4 186	3 483
Gårdkostnader	0	228
Gemensamma utrymmen	5 733	7 878
Snöröjning/sandning	71 941	48 576
Serviceavtal	17 512	4 154
Förbrukningsmaterial	0	6 357
Summa	132 498	112 317

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Trapphus/port/entré	12 265	0
Dörrar och lås/porttele	0	21 353
VVS	84 132	35 949
Värmeanläggning/undercentral	2 743	0
Ventilation	221 619	6 365
Elinstallationer	3 139	122 347
Garage/parkering	4 455	1 450
Vattenskada	14 675	26 008
Skador/klotter/skadegörelse	46 020	0
Summa	389 048	213 472

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Hus kropp utvändigt	608 426	2 796 500
Entré/trapphus	2 863	321 563
Dörrar och lås	43 635	0
VVS	0	55 853
Ventilation	0	323 840
Elinstallationer	84 923	78 500
Mark/gård/utemiljö	0	1 042 992
Summa	739 847	4 619 248

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
El	172 897	154 125
Uppvärmning	2 134 209	1 891 758
Vatten	842 998	692 334
Sophämtning/renhållning	293 401	333 052
Grovsopor	42 497	6 314
Summa	3 486 002	3 077 583

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	346 853	328 843
Kabel-TV	219 845	241 951
Bredband	270 408	273 895
Fastighetsskatt	350 142	345 726
Summa	1 187 248	1 190 415

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Kreditupplysning	7 377	7 748
Tele- och datakommunikation	524	584
Inkassokostnader	1 039	6 251
Revisionsarvoden extern revisor	-428	19 284
Förvaltningsarvode enl avtal	1 844 244	1 769 025
Överlåtelsekostnad	26 531	15 985
Pantsättningskostnad	14 165	21 472
Administration	12 709	21 576
Konsultkostnader	40 313	215 130
Summa	1 946 473	2 077 055

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	173 595	164 507
Revisionsarvoden internrevisor	999	999
Arbetsgivaravgifter	50 784	46 166
Summa	225 378	211 672

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader fastighetslån	1 444 880	1 744 115
Dröjsmålsränta	0	-13 493
Summa	1 444 880	1 730 622

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2026-06-30	2025-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 083 259	94 083 259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 083 259	94 083 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 717 683	-26 691 575
Årets avskrivning	-1 026 108	-1 026 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 743 791	-27 717 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 339 468	66 365 576
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 019 000</i>	<i>4 019 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 178 000	200 178 000
Taxeringsvärde mark	73 673 000	73 673 000
Summa	273 851 000	273 851 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2026-06-30	2025-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 634	395 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	395 634	395 634
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-395 634	-389 233
Årets avskrivning	0	-6 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-395 634	-395 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	121 372	125 032
Skattefordringar	0	-448
Transaktionskonto	1 272 708	2 124 687
Borgo räntekonto	1 150 000	1 050 000
Summa	2 544 080	3 299 271

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda kostnader	90	932
Förutbet försäkr premier	302 168	286 419
Förutbet kabel-TV	52 892	56 934
Förutbet bredband	62 121	72 683
Upplupna ränteintäkter	41 889	68 561
Summa	459 160	485 529

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2026-06-30	Skuld 2026-06-30	Skuld 2025-06-30
SBAB	2027-05-19	2,76 %	8 433 624	8 433 624
SBAB	2027-05-12	2,74 %	10 433 624	10 683 624
SBAB	2029-11-22	3,07 %	8 300 000	8 600 000
SBAB	2027-05-19	3,79 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2026-12-11	2,79 %	8 943 750	8 958 750
Summa			46 110 998	46 675 998
Varav kortfristig del			38 110 998	36 675 998

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 285 998 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

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna kostnader	18 782	20 243
Uppl kostn el	12 090	10 174
Uppl kostnad Värme	67 064	67 735
Uppl kostnad Extern revisor	0	15 378
Uppl kostn räntor	197 270	186 657
Uppl kostn vatten	70 369	57 527
Uppl kostnad Sophämtning	19 698	28 280
Uppl kostnad arvoden	152 999	151 200
Uppl lagstadgade soc avg	47 507	47 507
Beräknade uppl. sociala avgifter	565	0
Förutbet hyror/avgifter	857 487	856 991
Summa	1 443 831	1 441 692

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2026-06-30

93 337 000

2025-06-30

93 337 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer från och med nästa räkenskapsår övergå från K2 till K3-regelverk. Övergången innebär att föreningens redovisningsprinciper kommer att ses över och anpassas till K3-regelverket.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-09-25.

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

Lund

Anders Carlsson
Ordförande

Eva Larsson
Vice ordförande

Henrik Lind
Styrelseledamot

Petra Marion Dinges
Styrelseledamot

Sara Vinnefors
Styrelseledamot

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

Faktor AB
Håkan Ekstrand
Extern revisor

Lars Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.10.2026 21:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.09.2026 13:16

DOCUMENT ID:

ByN4d0X5Mx

ENVELOPE ID:

SymVuRXcfx-ByN4d0X5Mx

DOCUMENT NAME:

Brf Domarringen Lund, 716407-3988 - Årsredovisning 2026-06-30.pdf
20 pages

SHA-512:

27f140e44db710124d03cf57a5cc6ce58bf3787ff82e59f4
0acfbe4f579f01e7ee9eb92229c66375fc58fd44e837dae
37093928c0035994d00e28ff2dd186778

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 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026-06-30 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 2025-07-01 - 2026-06-30 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB