

Brf Rolf

Årsredovisning 2011



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Rolf

Org.nr 717600-7347

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse 2011

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Rolf registrerades 1966.11.03. Byggnaderna uppfördes av Byggnadsfirman Gottfrid Lindgren 1968. Fastighetsbeteckningen är Svartbäcken 17:1 i Uppsala Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa.

Föreningens byggnader utgörs av 6 huskroppar och 2 innergårdar med mellanliggande parkeringsplats.

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom finns 2 uthyrningslokaler.

1 rum och kök	20 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	28 st
5 rum och kök	14 st
Lokal	2 st
Total bostadsarea	7 392 kv.m
Total lokalarea	184 kv.m
Garage	17 st
Parkeringsplatser med el	72 st

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme

Genomfört underhåll

Badrumsrenovering	2003
Elrenovering	2007
Omläggning av tak	2008-2009
Renovering av ventilation	2009

Styrelsen 2011

Dan Marklund	Ordförande	t.o.m. november
Charlotte Maherzi	Ordförande	fr.o.m. november
Lisa Åhrgren	Ledamot	
Magnus Larsson	Ledamot	
Kallen Kappel	Ledamot	
Chaowana Kusonkhum	Suppleant	
Johanna Fellenius	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Charlotte Maherzi, Kallen Kappel och Johanna Fellenius.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB
Stefan Strömberg
Tor Karlsson

Revisor
Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Jonas Rönnbäck
Owe Sandström
Per-Erik Eriksson

Sammanställande
Ledamot
Suppleant

Vice värd

Sven-Olov Assander

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2011.04.28. Styrelsen har under 2011 haft 9 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har haft Jim Frykholm anställd för lokalvård och visst inre fastighetsunderhåll under året.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Upplands Boservice (fastighetsförvaltning), Com Hem AB (Kabel-TV och bredband), SITA och Uppsala Kommun (renhållning), Uppsala Vatten (vatten/avlopp), Swesafe (låssystem), Kraft & Kultur (el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Mediator (ekonomisk förvaltning)

Överlåtelser

Under 2011 har 8 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 926 663 kr, varav reparationer 381 201 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Andrés Måleri	267 200 kr	
Uppsala Fastighetstjänst	86 972 kr	
Rolf Andersson VVS-kontroll	79 807 kr	
Upplands Tvätt & Kylservice, torktumlare	64 975 kr	498 954 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	4273 tkr	4 070 tkr	3 906 tkr	3 851 tkr	3 838 tkr
Rörelseresultat	578 tkr	685 tkr	580 tkr	-713 tkr	557 tkr
Balansomslutning	18 513 tkr	18 835 tkr	19 186 tkr	15 076 tkr	16 168 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	512 kr	504 kr	497 kr	482 kr	482 kr

Verksamheten under 2011

Nya torktumlare, målning av trappuppgångar, rensat cykelförråd, ny belysning p-plats, beskärning av träd, nytt bättre kontrakt med ComHem, byte av entreprenör fastighetsskötsel till Upplands Boservice, asfaltering garage, Anticimex besiktning och samlingslokalen renoverad färdigt början av 2012.

Verksamheten under kommande år

Fönsterbyten och lekplatser är planerade under kommande år.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	83 879
Årets resultat, överskott	<u>80 691</u>
	164 570

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	110 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>54 570</u>
	164 570

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2011</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2010</u>	
		<u>Not</u>			
Årsavgifter	3 783 456			3 728 304	
Hysesintäkter	349 924	4 133 380	1	328 861	4 057 165
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		139 567			12 767
SUMMA INTÄKTER		<u>4 272 947</u>			<u>4 069 932</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 783 937		2	-1 988 592	
Administrationskostnader	-78 750			-74 875	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-128 022	-1 990 709	3	-125 747	-2 189 214
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-381 201			-214 916	
Planerat underhåll	-545 462	-926 663		-227 819	-442 735
Personalkostnader		-252 702	4		-227 618
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar		-525 000	5		-525 307
RÖRELSERESULTAT		577 873			685 058
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	6			3	
Räntebidrag	0			17 959	
Räntekostnader	-497 188	-497 182		-530 346	-512 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 691			172 674
Statlig skatt		0			0
ÅRETS RESULTAT		<u>80 691</u>			<u>172 674</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2011</u>	<u>Not</u>	<u>2010</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	17 112 761	5	17 637 761
Mark	216 200	17 328 961	216 200
			17 853 961
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	1 547		0
Övriga fordringar	7	6	927
Förutb kostnader och uppl intäkter	134 961	136 515	7
			162 642
			163 569
Kassa och bank		1 047 719	817 648
SUMMA TILLGÅNGAR		18 513 195	18 835 178

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	874 000	8	874 000
Yttre reparationsfond	282 454	1 156 454	172 454
			1 046 454
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	83 879		21 205
Årets resultat	80 691	164 570	172 674
			193 879
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		15 828 914	9
			16 364 904
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	500 000		500 000
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655
Leverantörsskulder	388 462		171 220
Egna skatteskulder	11 498		11 509
Personalens källskatt	24 232		16 265
Sociala avgifter	20 557		12 681
Upplupna kostnader	66 820	10	302 287
Förskottsinbetalda hyror/avg	349 033	1 363 257	213 324
			1 229 941
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		18 513 195	18 835 178
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		17 896 000	17 896 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 946 487 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hyra garage/parkering	216 380	199 539
Hyra lokaler	133 544	129 322
SUMMA	<u>349 924</u>	<u>328 861</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	266 400	266 400
Fastighetsskötsel, extra tjänster	52 862	86 660
Obligatoriska besiktningar	0	70 350
Sotning	0	75 479
Serviceavtal	0	869
El	225 769	219 358
Värme	739 272	791 084
Vatten	128 794	135 691
Sophämtning	106 513	94 300
Försäkringar	102 187	98 021
Kabel TV/Bredband	106 245	101 724
Förbrukningsinventarier	8 177	19 671
Övriga fastighetskostnader	<u>47 718</u>	<u>28 985</u>
SUMMA	<u>1 783 937</u>	<u>1 988 592</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2010 uppgick till maximalt 1.277kr/lgh och för 2011 maximalt 1.302 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga uppdrag		0
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Under året har föreningen haft 3 (3) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

Löner och arvoden

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsen	62 488	32 275
Övriga anställda	<u>129 816</u>	<u>139 564</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	192 304	171 839
Övriga personalkostnader	3 343	6 267
Sociala avgifter	<u>53 555</u>	<u>46 012</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	249 202	224 118

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Taxeringsvärde:	79 554 000	79 554 000
Byggnadsvärde	55 777 000	55 777 000
Markvärde	<u>23 777 000</u>	<u>23 777 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>79 554 000</u>	<u>79 554 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	78 600 000	78 600 000
Lokaler	954 000	954 000

Bokfört värde:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 923 539	-1 763 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 083 539	-1 923 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 698 261</u>	<u>5 858 261</u>
Stamreovering	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 400 000</u>	<u>6 600 000</u>
Cykelparkeringshus	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-163 800
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-18 285</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Brf Rolf
Org. nr 717600-7347

8(9)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Miljöhus	345 122	345 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-342 100
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-3 022</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 000	-75 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 000	-150 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 587 500</u>	<u>2 662 500</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118 000	-49 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-69 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 000	-118 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 427 000</u>	<u>2 517 000</u>

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	17 112 761	17 637 761
---------------------	------------	------------

Inventarier	309 126	309 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-309 126	-309 126
Inköp under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 126	-309 126
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Byggnaden skrivs av med 2,06% per år.
Cykelparkeringshus är avskrivet.
Miljöhus är avskrivet.
Tak skrivs av med 2,66% per år

Stamreovering skrivs av med 2,5% per år.
Inventarier skrivs av med 20% per år, är avskrivet
Ventilation skrivs av med 3,42% per år

NOT NR 6

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Skattekonto	7	927
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>7</u>	<u>927</u>

Övriga fordringar

NOT NR 7

Upplupna intäkter

	2011	2010
Förutbetalda försäkringskostnader	109 397	101 659
Övriga förutbet. Kostn/upplupna intäkter	25 564	59 337
Upplupna räntebidrag	0	1 646
SUMMA	134 961	162 642

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	172 454	193 879	172 674
Disposition av 2010 års resultat		110 000	-110 000	-172 674
Årets resultat				80 691
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	874 000	282 454	83 879	80 691

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	rörligt	3,50%	4 900 000
Swedbank	rörligt	3,50%	4 128 250
Swedbank	2013.12.20	4,30%	2 837 500
Swedbank	2013.06.10	3,49%	4 463 164
SUMMA FASTIGHETSLÅN			16 328 914
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			15 828 914
Härav del som förfaller till betalning senare än 2016.12.31			13 828 914

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2011	2010
Upplupna räntor	47 620	49 714
Övriga upplupna kostnader	19 200	252 573
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	66 820	302 287

Uppsala 2012- 03-06



Charlotte Maherzi



Lisa Åhrgren



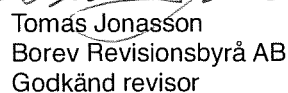
Magnus Larsson



Kallen Kappel

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 24/3-2012


Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor


Stefan Strömberg

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rolf, org.nr. 717600-7347

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rolf, för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

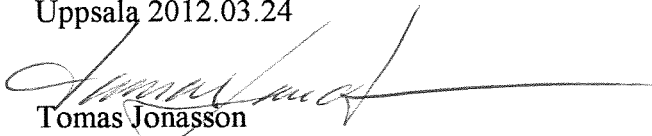
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala 2012.03.24



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Jag Stefan Strömberg är av Brf Rolf vald lekmannarevisor.
För räkenskapsåret 2011 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.

Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2012



Stefan Strömberg



Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



tegl.se/noe.nu

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediatoruppsala.se