

Brf Rolf

Årsredovisning 2016



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rolf registrerades 1966.11.03. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

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.

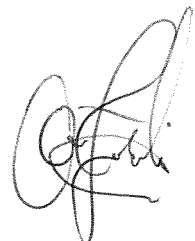
Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom finns 2 uthyrningslokaler.

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	7 932 kvm
Total lokalarea	184 kv.m
Garage	17 st
Parkeringsplatser med el	68 st

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme

Genomfört underhåll

Badrumsrenovering	2003
Elrenovering	2007
Omläggning av tak	2008-2009
Renovering av ventilation	2009
Fönsterrenovering	2012
Säkerhetsdörrar	2013
Garage	2013



Styrelsen 2016

För tiden 1 januari - 19 april

Britta Silfver	Ordförande
Jakob Ågren	Ledamot
Joachim Lundin	Ledamot
Anna Vesterberg	Ledamot
Joel Öjdeby	Ledamot
Hilde Allen	Ledamot
Oscar Anfält	Ledamot
Johan Wallster	Suppleant
Josefin Hermansson	Suppleant

För tiden 19 april - 22 november

Anna Vesterberg	Ordförande
Josefin Hermansson	Ledamot
Hilde Allen	Ledamot
Oscar Anfält	Ledamot
Joel Öjdeby	avgått
Johan Wallster	Suppleant
Susanne Nilsson	Suppleant

För tiden 22 november - 31 december

Olle Löreljus	Ordförande
Maria Landfeldt	Ledamot
Stig Hedqvist	Ledamot
Sofia Brankovic	Ledamot
Karin Lohe	Ledamot
Josefin Hermansson	Ledamot
Kallen Kappel	Suppleant
Britta Silver	Suppleant

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Revisor
Anders A Aronsson	Revisor
Tor Karlsson	Revisorssuppleant

Valberedning

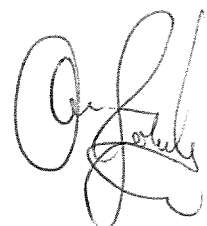
Sally Peacock
Christina Andersson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19 och extra föreningsstämma hölls 2016-11-22. Styrelsen har under 2016 haft 13 st protokolförda 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/bredband), Returpapperscentralen, Uppsala Kommun (renhållning), Uppsala Vatten (vatten/avlopp), Certego (låssystem), Energiförsäljning i Sverige AB(el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Bravida (serviceavtal VS) Mediator (ekonomisk förvaltning)

Överlåtelse

Under 2016 har 8 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 338 894 kr, varav reparationer 200 351 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Kallvattenstråk i källare	892 188 kr	
Ventilationsrengöring	116 475 kr	
Underhållsplan	25 000 kr	
Trädgård/Parkering	104 880 kr	1 138 543 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	4 186 tkr	4 152 tkr	4 191 tkr	4 168 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-535 tkr	296 tkr	154 tkr	-448 tkr
Balansomslutning	21 074 tkr	22 251 tkr	22 559 tkr	22 910 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	5,62%	7,73%	6,31%	5,54%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 386 kr	2 469 kr	2 552 kr	2 635 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kv.m	477 kr	477 kr	477 kr	477 kr

Verksamheten under 2016

Arbeten med att förbereda för gemensam el inleddes. Nytt fastighetsskötselavtal slöts med Upplands Boservice. Kallvattenledningar byttes ut. Parkeringen gjordes om så att parkeringsplatserna blev bredare. Befintliga träd på parkeringen togs ner och nya planterades. Under hösten genomfördes en arbetsdag för föreningens medlemmar då grusytorerna vid lekplatserna grävdes om, lökar planterades och diverse småreparationer genomfördes. En underhållsplan för föreningens fastighetsunderhåll togs fram

Verksamheten under kommande år

Kodlås kommer att installeras på samtliga entréportar. Portarna kommer även renoveras. En ny lekplatsbesiktning kommer att genomföras och eventuella åtgärder för att göra lekplatserna säkra.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningen har reviderat underhållsplanen under året.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 110 000 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 659 044 kr (3,37%) av föreningens ingående skuld 2016.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	522 454	25 222	296 472
Disposition av 2015 års resultat		110 000	-110 000	-296 472
Uttag ur yttre reparationsfond				
Årets resultat			296 472	-559 840
Belopp vid årets utgång	<u>874 000</u>	<u>632 454</u>	<u>211 694</u>	<u>-559 840</u>

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	211 694
Årets resultat, underskott	<u>-559 840</u>
	-348 146

Styrelsen föreslår att:

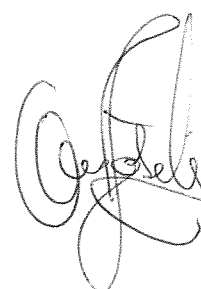
Till yttre reparationsfonden avsättes	110 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	500 000
Till balanserat resultat överföres	<u>41 854</u>
	-348 146

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2015</u>
		<u>Not</u>		
Årsavgifter	3 783 456			3 783 456
Hysesintäkter	401 042	4 184 498	1	364 720
				4 148 176
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		1 536		4 740
SUMMA INTÄKTER		<u>4 186 034</u>		<u>4 152 916</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 885 373		2	-1 765 020
Administrationskostnader	-90 640			-87 576
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-131 398	-2 107 411	3	-124 133
				-1 976 729
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-200 351			-131 876
Underhåll	-1 138 543	-1 338 894		-305 869
				-437 745
Personalkostnader		-347 022	4	-346 451
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader och renoveringar		-684 596	5	-684 596
RÖRELSERESULTAT		-291 889		707 395
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	63			0
Räntekostnader	-268 014	-267 951		-410 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-559 840		296 472
Statlig skatt		0		0
ÅRETS RESULTAT		<u>-559 840</u>		<u>296 472</u>

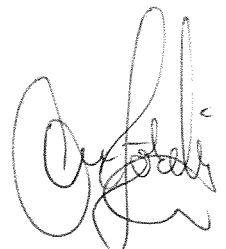


BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2016	Not	2015	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	20 024 812	5	20 709 408	
Mark	216 200	20 241 012	216 200	20 925 608
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	3 520		2 315	
Övriga fordringar	54	6	0	
Förutb kostnader och uppl intäkter	171 143	174 717 7	177 463	179 778
Kassa och bank		658 032		1 146 135
SUMMA TILLGÅNGAR		21 073 761		22 251 521

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	874 000		874 000	
Yttre reparationsfond	632 454	1 506 454	522 454	1 396 454
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	211 694		25 222	
Årets resultat	-559 840	-348 146	296 472	321 694
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		18 263 747 8		18 922 791
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	659 044		659 044	
Övriga skulder	0		6	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655	
Leverantörsskulder	428 370		482 458	
Egna skatteskulder	11 257		10 270	
Personalens källskatt	3 933		26 571	
Sociala avgifter	4 120		27 829	
Upplupna kostnader	177 598	9	82 545	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	364 729	1 651 706	319 204	1 610 582
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		21 073 761		22 251 521



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	33 år
Stamrening, badrum	40 år
Tak	38 år
Ventilation	30 år
Fönsterrening	50 år
Garagedörrar	10 år
Säkerhetsdörrar	30 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

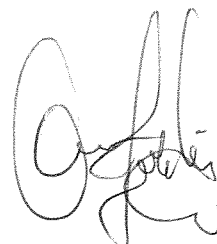
Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hyra garage/parkering	270 575	260 475
Hyra lokaler, förråd	<u>130 467</u>	<u>104 245</u>
SUMMA	<u>401 042</u>	<u>364 720</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2015</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	276 600	266 448
Fastighetsskötsel, extra tjänster	34 483	66 445
Förbrukningsinventarier	0	2 676
El	219 279	227 077
Värme	775 450	687 047
Vatten	179 397	175 624
Sophämtning	93 885	95 947
Försäkringar	143 323	138 786
Kabel TV/Bredband	48 206	46 940
Revisorsarvode	11 438	11 438
Övriga fastighetskostnader	<u>103 312</u>	<u>46 592</u>
SUMMA	<u>1 885 373</u>	<u>1 765 020</u>



NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2015 uppgick till maximalt 1.243 kr/lgh och för 2016 maximalt 1.268 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	2016	2014
Revisionsarvode	999	3 500
Övriga uppdrag	0	0
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>999</u>	<u>3 500</u>

Löner och arvoden

	2016	2015
Styrelsen	82 531	80 103
Övriga anställda	<u>176 256</u>	<u>174 799</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	258 787	254 902
Övriga personalkostnader	8 071	6 862
Sociala avgifter	<u>79 165</u>	<u>81 187</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>346 023</u>	<u>342 951</u>

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

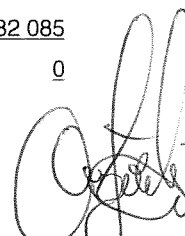
	2016	2016
Taxeringsvärde:	102 601 000	89 102 000
Byggnadsvärde	63 125 000	61 886 000
Markvärde	<u>39 476 000</u>	<u>27 216 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>102 601 000</u>	<u>89 102 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

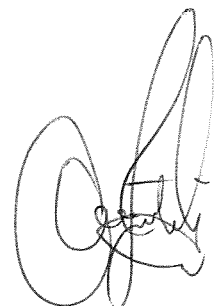
Bostäder	101 000 000	88 000 000
Lokaler	1 601 000	1 102 000

Bokfört värde:

	2016	2015
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 723 539	-2 563 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 883 539	-2 723 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 898 261</u>	<u>5 058 261</u>
Stamreovering, badrum	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 400 000	-2 200 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 600 000	-2 400 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 400 000</u>	<u>5 600 000</u>
Cykelparkeringshus	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-182 085</u>	<u>-182 085</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	0



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Miljöhus	345 122	345 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-525 000	-450 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-600 000	-525 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 212 500</u>	<u>2 287 500</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-568 000	-478 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-658 000	-568 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 977 000</u>	<u>2 067 000</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fönsterrenovering	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-396 100	-297 075
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>-99 025</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-495 125	-396 100
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 456 125</u>	<u>4 555 150</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Garagedörrar	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 088	-49 392
Årets avskrivningar	<u>-24 696</u>	<u>-24 696</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 784	-74 088
Utgående restvärde enligt plan	<u>148 176</u>	<u>172 872</u>



10(11)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Säkerhetsdörrar	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 625	-71 750
Årets avskrivningar	<u>-35 875</u>	<u>-35 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 500	-107 625
Utgående restvärde enligt plan	<u>932 750</u>	<u>968 625</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>20 024 812</u>	<u>20 709 408</u>

<u>NOT NR 6</u>	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Skattekonto	<u>54</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>54</u>	<u>0</u>

<u>NOT NR 7</u>	<u>Förutbetalda kostnader</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	146 197	141 607
Övriga förutbet. Kostn/upplupna intäkter	<u>24 946</u>	<u>35 856</u>
SUMMA	<u>171 143</u>	<u>177 463</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2017.04.13	0,44%	4 491 053
Nordea	2017.06.21	3,30%	3 746 238
Nordea	2020.05.20	1,00%	4 186 000
Nordea	2017.04.13	0,44%	<u>6 499 500</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>18 922 791</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-659 044
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>18 263 747</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2021.12.31			15 627 571

<u>NOT NR 9</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupna räntor	34 604	45 889
Övriga upplupna kostnader	<u>142 994</u>	<u>36 656</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>177 598</u>	<u>82 545</u>



NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar	22 496 000	22 496 000

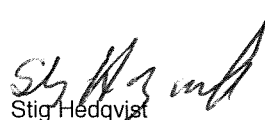
Uppsala 2017-03-15



Olle Löfrelius



Maria Landfeldt



Stig Hedqvist



Sofia Brankovic



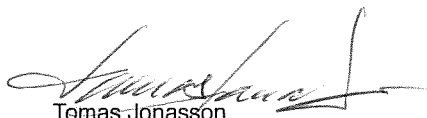
Karin Lohe



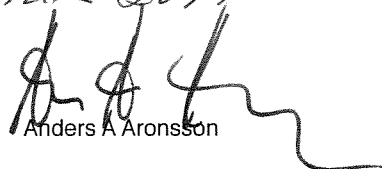
Josefin Hermansson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2017



Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor



Anders A Aronsson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rolf, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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.

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 på fel.

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

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Rolf, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 någon 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 disposition 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 revisionsd 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Uppsala den 23 mars 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Lekmannarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2017

Vid årsstämman 2016 omvaldes undertecknad till revisor för bostadsrättsföreningen Rolf, org nr 717600-7347, Uppsala, med uppgift att som lekman och boende i Brf Rolf komplettera revisionsbyråns fackmannamässiga granskning. Uppdraget har utförts i enlighet med god föreningspraxis.

Jag har tagit del av de ekonomiska redovisningsunderlagen i den utsträckning jag funnit erforderligt. Min uppfattning är att den ekonomiska förvaltningen hanterats professionellt och att årsredovisningen är upprättad enligt de lagar och regler som är relevanta i sammanhanget. Jag tillstyrker att resultaträkningen för 2016 och balansräkningen per 2016-12-31 fastställs och att styrelsens förslag till disposition av årets underskott fastställs.

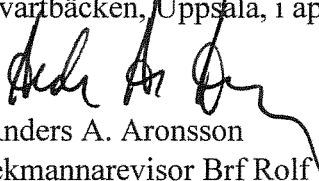
Revisorn har även till uppgift att granska styrelsens förvaltning av sitt samlade ansvar, inte bara ekonomin. För 2016 kompliceras uppgiften av att styrelsen haft tre olika sammansättningar under året, till följd av den extra årsstämman den 22 november. Denna granskning har skett genom att jag tagit del av samtliga tolv styrelseprotokoll. I en del fall, gällande viktiga ärenden som t ex hyreshöjning, ger protokollen bilden av att förberedda beslutsunderlag saknats, en bild som stärks av att beslutet i det fallet vid nästkommande styrelsemöte återtogs och "eventuell hyreshöjning avvaktas". *Protokollen från 2016-06-14 respektive 2016-08-23*. Protokollen är på ett antal punkter otydliga om vad som beslutats. Den avgående styrelsen sammanfattade dock i protokollet 2016-11-21 tydligt viktiga pågående ärenden, för överlämning till nya styrelsen. Oklarheterna i protokollen ger dock inte grund för någon allvarlig anmärkning.

Min uppfattning är därutöver att de som ingått i styrelsen under olika perioder under året lagt ner mycket tid och engagemang i styrelsearbetet.

Sammanfattande förslag till Brf Rolfs årsstämma, inkluderande förslaget från revisionsbyråns revisor:

- Att fastställa resultaträkningen för 2016,
- Att fastställa balansräkningen per 2016-12-31
- Att avsätta 110.000 kr till yttre reparationsfonden
- Att ta i anspråk 500.000 kr från yttre reparationsfonden
- Att föra +41.854 kr i ny räkning, samt
- Att bevilja de som ingått i styrelsen för Brf Rolf under 2016 ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2016.

Svartbäcken, Uppsala, i april 2017


Anders A. Aronsson
lekmannarevisor Brf Rolf

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 pantar. 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.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se