

# Årsredovisning

## Brf Rolf

Org.nr 717600-7347

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

## Förvaltningsberättelse 2008

### 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

### Styrelsen 2008

Hans Knutell	Ordförande
Annika Berg-Frykholm	Sekreterare
Stig Selander	Vice ordförande
Margareta Smellie	Ledamot
Dan Marklund	Suppleant
Charlotte Maherzi	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Hans Knutell, Stig Selander, Margareta Smellie samt Dan Marklund

## Revisorer

Christoffer Davidsson	Revisor
Göran Litzén	Revisor, avflyttad
Per-Olof Fredriksson	Revisorssuppleant

## Valberedning

Owe Sandström	Sammankallande
Jonas Rönnbäck	Ledamot
Annie Arkebäck-Morén	Suppleant

## Vice värd

Sven-Olov Assander

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2008.04.29. Styrelsen har under 2008 haft 10 protokollförda sammanträden.

## Anställda

Föreningen har haft Jim Frykholm anställd för lokalvård under året.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Siljehag Fastighets AB (fastighetsförvaltning), Com Hem AB (Kabel-TV och bredband), SITA och Uppsala Kommun (renhållning), Uppsala Vatten (vatten/avlopp), Swesafe (låssystem), Vattenfall och Östkraft (el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Mediator (ekonomisk förvaltning)

## Överlåtelser

Under 2008 har 7 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 951 657 kr, varav reparationer 94 435 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Elrening	1 364 702 kr
Underhållsplan	3 475 kr
Cykelställ	19 375 kr
Geosigma PCB	24 724 kr
Skyddsrum	38 066 kr
Ventilation, rengöring	73 125 kr
Ventilation, övrigt	20 200 kr
Grindar	123 300 kr
Ventilbyte	177 755 kr
Asfaltering	12 500 kr
Totalt:	1 857 222 kr

## Avgiftsändringar

Årsavgifter, garage och p-platser har varit oförändrade under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	3 851 tkr	3 838 tkr	3 626 tkr	3 656 tkr
Rörelseresultat	-713 tkr	557 tkr	773 tkr	906 kr
Balansomslutning	15 076 tkr	16 168 tkr	16 474 tkr	16 303 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	482 kr	482 kr	455 kr	455 kr

## Verksamheten under 2008

2008 har varit ett intensivt år när det gäller underhåll. Se listan i förvaltningsberättelsen. Särskilt värt att nämna är den slutförda elrenoveringen, nya planteringar, ny belysning i portar och trappuppgångar. Det uppstod ett akut behov att renovera våra tak, där södra gården åtgärdats under 2008. Utöver detta firade vi 40-årsjubileum vilket var mycket uppskattat.

## Verksamheten under kommande år

De stora åtgärderna under 2009 är byte av tak på norra gården samt byte av ventilation i samtliga hus. Övriga åtgärder måste rymmas i medlemsavgiften.

## 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	390 425
Årets resultat, underskott	<u>-1 270 645</u>
	-880 220

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	110 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-1 000 000
Till balanserat resultat överföres	<u>9 780</u>
	-880 220

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2007</u>
	<u>2008</u>	<u>Not</u>	
Årsavgifter	3 566 256		3 566 256
Hysesintäkter	284 333	3 850 589 1	268 064
			3 834 320
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		70	4 150
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>3 850 659</u>	<u>3 838 470</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-1 807 063	2	-1 767 073
Administrationskostnader	-69 000		-108 002
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-118 070	-1 994 133 3	-200 870
			-2 075 945
<u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	-94 435		-166 556
Planerat underhåll	-1 857 222	-1 951 657	-401 914
			-568 470
<u>Personalkostnader</u>			
		-210 156 4	-229 365
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Byggnader och renoveringar	-401 200	5	-401 200
Inventarier	-6 780	-407 980	-6 780
			-407 980
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-713 267	556 710
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	11 177		16 764
Räntebidrag	38 624		55 597
Räntekostnader	-607 179	-557 378	-585 417
			-513 056
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-1 270 645	43 654
Statlig skatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-1 270 645</u>	<u>43 654</u>

**BALANSRÄKNING**

	<u>2008</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2007</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Fastigheten	13 240 768		5	13 641 968	
Mark	216 200			216 200	
Pågående arbeten	1 406 251			1 327 477	
Inventarier	0	14 863 219		6 780	15 192 425
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	0			278	
Övriga fordringar	15 919		6	35 662	
Förutb kostnader och uppl intäkter	84 695	100 614	7	188 389	224 329
<b>Kassa och bank</b>		<u>112 276</u>			<u>751 422</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 076 109</u>			<u>16 168 176</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	874 000		8	874 000	
Yttre reparationsfond	952 454	1 826 454		912 454	1 786 454
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	390 425			386 772	
Årets resultat	-1 270 645	-880 220		43 654	430 426
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		13 062 207	9		12 564 716
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	500 000			299 028	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655			234 141	
Leverantörsskulder	298 360			369 607	
Egna skatteskulder	4 948			17 486	
Personalens källskatt	5 366			0	
Sociala avgifter	5 800			0	
Övriga kortfristiga skulder	0			33 393	
Upplupna kostnader	66 894		10	238 889	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	183 645	1 067 668		194 036	1 386 580
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>15 076 109</u>			<u>16 168 176</u>
<b><u>Ställda panter</u></b>					
Fastighetsinteckningar		15 363 000			15 363 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 918 823 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**

	<b><u>Hysesintäkter</u></b>	
	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Hyra garage/parkering	161 456	166 588
Hyra lokaler	122 877	125 476
Avsättning inre rep.fond	0	<u>-24 000</u>
SUMMA	<u>284 333</u>	<u>268 064</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	247 500	374 475
Fastighetsskötsel, extra tjänster	63 271	0
Obligatoriska besiktningar	17 155	0
Trivselbefrämjande kostnader	12 800	0
Serviceavtal	8 884	2 270
El	286 492	256 751
Värme	739 054	706 699
Vatten	115 018	132 288
Sophämtning	101 357	96 006
Försäkringar	92 259	95 129
Kabel TV/Bredband	96 608	92 072
Förbrukningsinventarier	670	0
Övriga fastighetskostnader	<u>25 995</u>	<u>11 383</u>
SUMMA	<u>1 807 063</u>	<u>1 767 073</u>

### **NOT NR 3**

#### **Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed full fastighetsskatt (0,4% för bostäder och 1% för lokaler) för 2007 samt för lokaler 2008. Fastighetsskatten 2007 baseras på gällande taxeringsvärde för lokaler samt 2006 års värde för bostäder. Taxeringsvärdet framgår av annan not. Fastighetsskatten för bostäder är avskaffad fr.o.m 1.1 2008 och ersatt med en kommunal fastighetsavgift, som för 2008, uppgår till maximalt 1.200 kr/lägenhet

7(9)

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA REVISIONSARVODE</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

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

**Löner och arvoden**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Styrelsen	61 525	51 648
Övriga anställda	<u>106 366</u>	<u>121 741</u>
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>167 891</b>	<b>173 389</b>
Övriga personalkostnader	2 000	3 144
Sociala avgifter	<u>36 765</u>	<u>49 332</u>
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>206 656</b>	<b>225 865</b>

**NOT NR 5**

**Svartbäcken 17:1**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	57 287 000	57 287 000
Byggnadsvärde	42 710 000	42 710 000
Markvärde	<u>14 577 000</u>	<u>14 577 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>57 287 000</b>	<b>57 287 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	56 400 000	56 400 000
Lokaler	887 000	887 000

**Bokfört värde:**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Byggnader</b>	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 443 539	-1 283 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 603 539	-1 443 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 178 261</u>	<u>6 338 261</u>
<b>Stamreovering</b>	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-800 000	-600 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-800 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 000 000</u>	<u>7 200 000</u>
<b>Cykelparkeringshus</b>	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 400	-109 200
Årets avskrivningar	<u>-18 200</u>	<u>-18 200</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 600	-127 400
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 485</u>	<u>54 685</u>

8(9)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Miljöhus</b>	345 122	345 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-296 100	-273 100
Årets avskrivningar	<u>-23 000</u>	<u>-23 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319 100	-296 100
Utgående restvärde enligt plan	<u>26 022</u>	<u>49 022</u>
<b>Pågående arbeten</b>	1 327 477	1 327 477
Årets anskaffning	1 406 251	0
Färdigställda arbeten	<u>-1 327 477</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 406 251</u>	<u>1 327 477</u>

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE 14 647 019 14 969 445

<b>Inventarier</b>	309 126	309 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-302 346	-295 566
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	-6 780	-6 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-309 126</u>	<u>-302 346</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>6 780</u>

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE

Byggnaden skrivs av med 2,06% per år.

Cykelparkeringshus skrivs av med 10% per år.

Miljöhus skrivs av med 7% per år.

Stamrening skrivs av med 2,5% per år.

Inventarier skrivs av med 20% per år.

**NOT NR 6**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Skattekonto	15 919	13 118
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>22 544</u>
SUMMA	<u>15 919</u>	<u>35 662</u>

**Övriga fordringar**

**NOT NR 7**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	80 849	92 259
Övriga förutbet. Kostn/upplupna intäkter	0	91 396
Upplupna räntebidrag	<u>3 846</u>	<u>4 734</u>
SUMMA	<u>84 695</u>	<u>188 389</u>

**Upplupna intäkter**

**NOT NR 8**

	<b><u>Förändring av eget kapital</u></b>			
	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	912 454	386 772	43 654
Disposition av 2007 års resultat		40 000	3 654	-43 654
Årets resultat				-1 270 645
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>874 000</u>	<u>952 454</u>	<u>390 426</u>	<u>-1 270 645</u>

**Förändring av eget kapital**



**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank, byggnadskreditiv	Rörlig	5,50%	1 310 000
Swedbank	Rörlig	4,35%	4 252 500
Swedbank	2011.03.21	5,15%	3 302 500
Swedbank	2013.06.10	3,49%	4 697 207
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>13 562 207</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>13 062 207</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2013.12.31			11 062 207

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Upplupna räntor	37 801	94 508
Upplupet revisionsarvode	0	0
Övriga upplupna kostnader	<u>29 093</u>	<u>144 381</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>66 894</u>	<u>238 889</u>

Uppsala



Hans Knutell



Annika Berg-Frykholm



Stig Selander



Margareta Smellie

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den

Christoffer Davidsson

Per-Olof Fredriksson

## Budgetförslag 2009

	Budget 2009	Budget 2008	Utfall 2008
<b><u>Huvudintäkter</u></b>			
Årsavgifter	3 619 500	3 566 000	3 566 256
Hyra lokaler	126 000	125 500	122 877
Hyra garage/p-pl	172 300	160 700	161 456
<b><u>Finansiella intäkter</u></b>			
Ränteintäkter	1 000	10 000	11 177
Räntebidrag	25 800	37 000	38 624
Övriga intäkter	0	0	70
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 944 600</b>	<b>3 899 200</b>	<b>3 900 460</b>
<b><u>Drift/förvaltningskostnader</u></b>			
Fastighetsskötsel	257 500	245 000	247 500
Övriga fastighetskostnader	30 000	45 000	46 348
Trädgårdsskötsel	30 000	15 000	16 923
Obligatoriska besiktningar	0	0	17 155
Trivselbefrämjande kostnader	0	0	12 800
Serviceavtal	10 000	2 400	8 884
Reparationer	100 000	300 000	94 435
Planerat underhåll	233 700	132 000	1 857 222
El	280 000	280 000	286 492
Fjärrvärme	860 000	830 000	739 054
Vatten	140 000	150 000	115 018
Renhållning	100 000	90 000	101 357
Försäkringar	100 000	100 000	92 259
Fastighetsskatt	8 900	0	0
Kommunal fastighetsavgift	115 800	119 300	118 070
Kabel-Tv/Bredband	102 000	97 000	96 608
Förbrukningsinventarier	3 000	3 000	670
Extern revision	0	0	0
Redovisningstjänster	72 000	69 000	69 000
Övriga kostnader	40 000	25 000	25 995
<b><u>Personalkostnader/arvoden</u></b>			
Löner	107 000	107 000	96 641
Styrelsearvoden	35 000	30 000	31 250
Arvode vicevärd	25 000	40 000	40 000
Revisionsarvode	3 500	3 500	3 500
Bilersättning skattefri	0	0	0
Övriga kostnadsersättning	1 000	3 000	2 000
Sociala avgifter	55 000	55 000	36 765
<b><u>Avskrivningar</u></b>			
Avskrivning byggnader m.m	525 200	444 200	401 200
Avskrivning inventarier	0	36 800	6 780
<b><u>Finansiella kostnader</u></b>			
Räntekostnader	600 000	567 000	607 179
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 834 600</b>	<b>3 789 200</b>	<b>5 171 105</b>
<b>Årets över / underskott</b>	<b>110 000</b>	<b>110 000</b>	<b>-1 270 645</b>
Avsättning underhållsfond i resultatdispositionen	-110 000	-110 000	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0	0	0
<b>Resultat efter avsättning/ianspråktagande underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 380 645</b>