

Årsredovisning

Brf Rolf

Org.nr 717600-7347

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse 2010

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 2010

Dan Marklund	Ordförande
Annika Berg-Frykholm	Sekreterare
Charlotte Maherzi	Vice ordförande
Margareta Smellie	Ledamot
Hans Knutell	Ledamot
Kallen Kappel	Suppleant
Magnus Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Hans Knutell, Dan Marklund, Margareta Smellie och Kallen Kappel

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Revisor
Stefan Strömberg	Revisor
Tor Karlsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Jonas Rönnbäck	Sammanställande
Owe Sandström	Ledamot
Carina Bromark	Suppleant

Vice värd

Sven-Olov Assander

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2010.04.27. Styrelsen har under 2010 haft 12 protokolförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har haft Jim Frykholm anställd för lokalvård och visst inre fastighetsunderhåll 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), Kraft & Kultur (el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Mediator (ekonomisk förvaltning) Anticimex, trygghetsavtal

Överlåtelser

Under 2010 har 8 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 13 st).

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 442 735 kr, varav reparationer 214 916 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Värmesystem	69 464 kr	
Tak	40 338 kr	
Ytterbelysning/entré/	50 167 kr	
Underhållsspolning/FSAB	67 850 kr	227 819 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 3% fr o m 1/7 2010.

Efter att styrelsen antagit budgeten för år 2011, hålles årsavgifterna oförändrade under 2011.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	4 070 tkr	3 906 tkr	3 851 tkr	3 838 tkr	3 626 tkr
Rörelseresultat	685 tkr	580 tkr	-713 tkr	557 tkr	773 tkr
Balansomslutning	18 835 tkr	19 186 tkr	15 076 tkr	16 168 tkr	16 474 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	504 kr	497 kr	482 kr	482 kr	455 kr

Verksamheten under 2010

Efter sommaren genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som tyvärr blev underkänd på flera punkter. Den firma som hade huvudansvaret för att åtgärda bristerna försattes i konkurs under hösten vilket ledde till förseningar så att OVK ej blev klar under år 2010, (feb 2011 fick vi godkänt). Besvär med doftspridning har åtgärdas med montering av kolfilter. Styrelsen genomförde en rensning under våren av gamla cyklar och diverse kvarlämnat i gemensamma utrymmen.

Avtal som sagts upp är med Swesafe, Siljehag Fastighets AB samt serviceavtal för kopiator. Fastigheternas avloppsstammar har blivit rensade så att de förblir i gott skick . och spolning kommer att utföras regelbundet.

Ny underhållsplan har antagits. Ny belysning på innergårdarna så att vi får bättre ljusutbyte samt skyltar, lekande barn har satts upp.

Miljöhuset har målas om invändigt. Källarväggarna ingång 16 samt 18 har målats. Konstantventiler har monterats i kök samt dusch i syfte är att minska vatten- och värmeåtgången.

Brandförsvaret har genomfört en inspektion och endast smärre anmärkningar framfördes.

Verksamheten under kommande år

Belysning för p-platserna kommer att bytas ut under våren

Ommålning av trappuppgångarna sker år 2011

Vidare planeras utbyte av befintliga källardörrar

Bättre nedfart till källare ing 16A samt 22A

Termostatventiler till samtliga element

Garagedörrarnas kondition kommer att ses över.

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	21 205
Årets resultat, överskott	<u>172 674</u>
	193 879

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	-110 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>83 879</u>
	193 879

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2010</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2009</u>	
Årsavgifter	3 728 304			3 619 704	
Hysesintäkter	328 861	4 057 165	1	285 757	3 905 461
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		12 767			203
SUMMA INTÄKTER		<u>4 069 932</u>			<u>3 905 664</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 988 592		2	-1 842 727	
Administrationskostnader	-74 875			-72 000	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-125 747	-2 189 214	3	-124 622	-2 039 349
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-214 916			-469 899	
Planerat underhåll	-227 819	-442 735		-59 020	-528 919
<u>Personalkostnader</u>		-227 618	4		-231 701
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar		-525 307	5		-525 200
RÖRELSERESULTAT		685 058			580 495
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	3			316	
Räntebidrag	17 959			31 697	
Räntekostnader	-530 346	-512 384		-491 083	-459 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 674			121 425
Statlig skatt		0			0
ÅRETS RESULTAT		<u>172 674</u>			<u>121 425</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2010	Not	2009	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	17 637 761	5	18 163 068	
Mark	216 200	17 853 961	216 200	18 379 268
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	0		4 280	
Övriga fordringar	927	6	14 106	
Förutb kostnader och uppl intäkter	162 642	163 569 7	110 281	128 667
Kassa och bank		<u>817 648</u>		<u>678 523</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 835 178</u>		<u>19 186 458</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	874 000	8	874 000	
Yttre reparationsfond	172 454	1 046 454	62 454	936 454
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	21 205		9 780	
Årets resultat	172 674	193 879	121 425	131 205
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		16 364 904 9		16 892 655
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	500 000		500 000	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655	
Leverantörsskulder	171 220		395 913	
Egna skatteskulder	11 509		6 174	
Personalens källskatt	16 265		17 452	
Sociala avgifter	12 681		11 841	
Upplupna kostnader	302 287	10	59 752	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	213 324	1 229 941	232 357	1 226 144
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>18 835 178</u>		<u>19 186 458</u>
<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 918 507 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

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyra garage/parkering	199 539	170 202
Hyra lokaler	<u>129 322</u>	<u>115 555</u>
SUMMA	<u>328 861</u>	<u>285 757</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	266 400	257 400
Fastighetsskötsel, extra tjänster	86 660	88 667
Obligatoriska besiktningar	70 350	0
Sotning	75 479	0
Serviceavtal	869	8 132
El	219 358	250 676
Värme	791 084	763 704
Vatten	135 691	133 625
Sophämtning	94 300	101 978
Försäkringar	98 021	82 075
Kabel TV/Bredband	101 724	101 272
Förbrukningsinventarier	19 671	3 443
Övriga fastighetskostnader	<u>28 985</u>	<u>51 755</u>
SUMMA	<u>1 988 592</u>	<u>1 842 727</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2009 uppgick till maximalt 1.272kr/lgh och för 2010 maximalt 1.277 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

7(9)

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
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>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsen	32 275	35 020
Övriga anställda	<u>139 564</u>	<u>144 203</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>171 839</u>	<u>179 223</u>
Övriga personalkostnader	6 267	0
Sociala avgifter	<u>46 012</u>	<u>48 978</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>224 118</u>	<u>228 201</u>

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Taxeringsvärde:	57 287 000	57 287 000
Byggnadsvärde	42 710 000	42 710 000
Markvärde	<u>14 577 000</u>	<u>14 577 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>57 287 000</u>	<u>57 287 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	78 600 000	56 400 000
Lokaler	954 000	887 000

Bokfört värde:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 763 539	-1 603 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 923 539	-1 763 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 858 261</u>	<u>6 018 261</u>
Stamrening	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 200 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 600 000</u>	<u>6 800 000</u>
Cykelparkeringshus	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-163 800	-145 600
Årets avskrivningar	<u>-18 285</u>	<u>-18 200</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-163 800
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>18 285</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		8(9)
Miljöhus	345 122	345 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342 100	-319 100
Årets avskrivningar	<u>-3 022</u>	<u>-23 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-342 100
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>3 022</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 000	0
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 000	-75 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 662 500</u>	<u>2 737 500</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 000	0
Årets avskrivningar	<u>-69 000</u>	<u>-49 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 000	-49 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 517 000</u>	<u>2 586 000</u>
Pågående arbeten	1 406 251	1 406 251
Årets anskaffning	0	0
Färdigställda arbeten	<u>-1 406 251</u>	<u>-1 406 251</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	17 637 761	18 163 068
Inventarier	309 126	309 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-309 126	-309 126
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-309 126</u>	<u>-309 126</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Byggnaden skrivs av med 2,06% per år.

Cykelparkeringshus skrivs av med 10% per år.

Miljöhus skrivs av med 7% per år.

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 1,86% per år

NOT NR 6

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Skattekonto	927	13 375
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>731</u>
SUMMA	<u>927</u>	<u>14 106</u>

Övriga fordringar

NOT NR 7

	Upplupna intäkter	
	2010	2009
Förutbetalda försäkringskostnader	101 659	96 743
Övriga förutbet. Kostn/upplupna intäkter	59 337	10 657
Upplupna räntebidrag	<u>1 646</u>	<u>2 881</u>
SUMMA	<u>162 642</u>	<u>110 281</u>

NOT NR 8

	Förändring av eget kapital			
	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	62 454	9 780	121 425
Disposition av 2009 års resultat		110 000	11 425	-121 425
Årets resultat				172 674
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>874 000</u>	<u>172 454</u>	<u>21 205</u>	<u>172 674</u>

NOT NR 9

	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2011.11.25	2,25%	5 150 000
Swedbank	2011.11.25	2,25%	4 173 250
Swedbank	2011.03.21	5,15%	2 992 500
Swedbank	2013.06.10	3,49%	<u>4 549 154</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>16 864 904</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>16 364 904</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2015.12.31			13 864 904

NOT NR 10

	Upplupna kostnader	
	2010	2009
Upplupna räntor	49 714	38 029
Övriga upplupna kostnader	<u>252 573</u>	<u>21 723</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>302 287</u>	<u>59 752</u>

Uppsala


Hans Knutell


Annika Berg-Frykholm

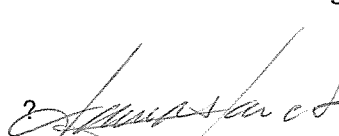

Charlotte Maherzi

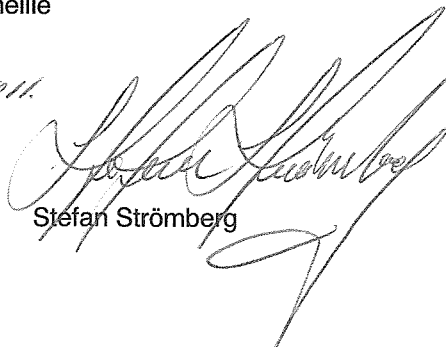

Dan Marklund


Margareta Smellie

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 3/4 2011.




Stefan Strömberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Rolf

Org. Nr. 717600-7347

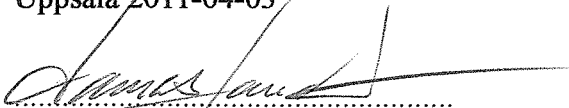
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Rolf** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

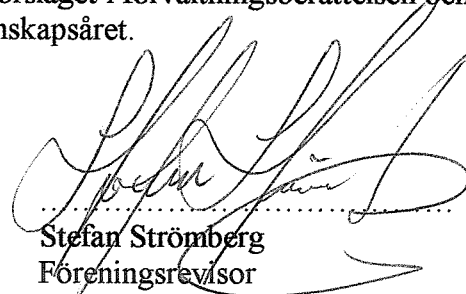
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-04-03



Tomas Jonasson
Godkänd revisor



Stefan Strömberg
Föreningsrevisor

BOREV revisionsbyrå AB
Registrerat revisionsbolag