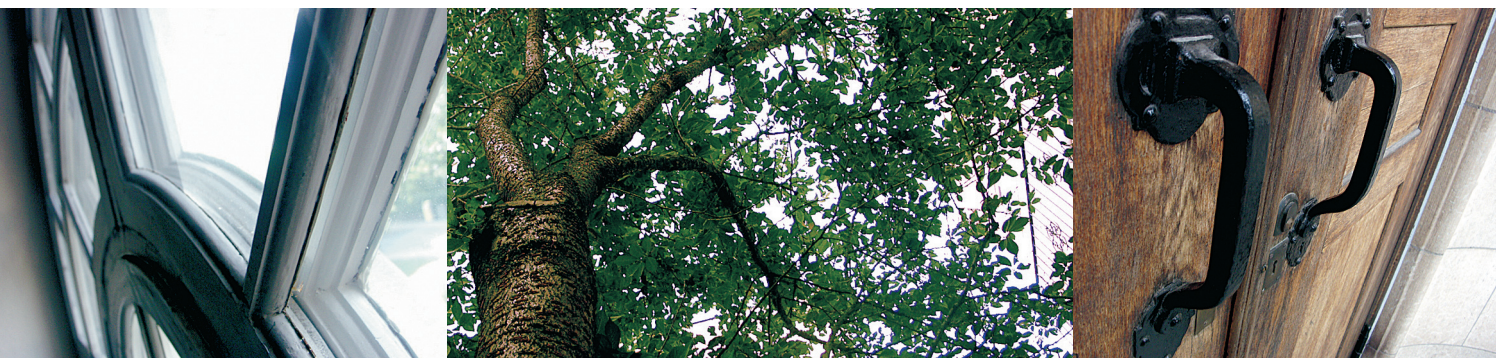


Brf Rolf

Årsredovisning 2012



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Rolf

Org.nr 717600-7347

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse 2012

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	7 932 kvm
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
Fönsterrenovering	2012

Styrelsen 2012

Lisa Åhrgren	Ordförande
Chalotte Maherzi	Ledamot
Magnus Larsson	Ledamot
Joakim Lundin	Ledamot
Annika Berg Frykholm	Ledamot
Chaowana Kusonkhum	Suppleant
Johan Nygren	Suppleant

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB
Stefan Strömberg
Tor Karlsson

Revisor
Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Per-Erik Eriksson
Jonas Rönnbäck

Sammanställande
Ledamot

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2012.04.27.

Extra stämma hölls 9 september p g a stadgeändring

Styrelsen har under 2012 haft 10 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 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)

Överlåtelse

Under 2012 har 10 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 216 985 kr, varav reparationer 132 179 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

El-ljus i Uppsala AB	17 356 kr	
Rolf Andersson VVS-kontroll	27 450 kr	
Andrés Måleri	40 000 kr	84 806 kr
Fönsterrenovering	4 951 250 kr	avskrivs 50 år

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	4142 tkr	4273 tkr	4 070 tkr	3 906 tkr	3 851 tkr
Rörelseresultat	1009 tkr	578 tkr	685 tkr	580 tkr	-713 tkr
Balansomslutning	23069 tkr	18 513 tkr	18 835 tkr	19 186 tkr	15 076 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	512 kr	512 kr	504 kr	497 kr	482 kr

Verksamheten under 2012

Verksamheten under året präglades av fönsterbytet som var en stor åtgärd för föreningen. Men även annan verksamhet hanns med såsom: nya garageportar, påbörjad upprustning av lekplatserna, målning av samlingslokalen samt nytt fördelaktigt kontrakt med ComHem.

Verksamheten under kommande år

Under 2013 planeras:

Upprustningen av lekplatserna ska färdigställas, målning av tvättstugor och barnvagnsförråd, byte av radiatorventiler samt eventuellt byte av ytterdörrar och renvoering av entréportarna.

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	54 569
Årets resultat, överskott	<u>394 515</u>
	449 084

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	110 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>339 084</u>
	449 084

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2012</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2011</u>
		<u>Not</u>		
Årsavgifter	3 783 456			3 783 456
Hysesintäkter	343 774	4 127 230	1	349 924
				4 133 380
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		14 401		139 567
SUMMA INTÄKTER		<u>4 141 631</u>		<u>4 272 947</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 768 978	2		-1 783 937
Administrationskostnader	-81 250			-78 750
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-133 755	-1 983 983	3	-128 022
				-1 990 709
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-132 179			-381 201
Planerat underhåll	-84 806	-216 985		-545 462
				-926 663
Personalkostnader		-308 003	4	-252 702
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader och renoveringar		-624 025	5	-525 000
RÖRELSERESULTAT		1 008 635		577 873
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	3 826			6
Räntekostnader	-617 946	-614 120		-497 188
				-497 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		394 515		80 691
Statlig skatt		0		0
ÅRETS RESULTAT		<u>394 515</u>		<u>80 691</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2012	Not	2011
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	21 439 986	5	17 112 761
Pågående arbeten	242 460		
Mark	216 200	21 898 646	216 200
			17 328 961
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	1 547		1 547
Övriga fordringar	7	6	7
Förutb kostnader och uppl intäkter	197 995	199 549 7	134 961
			136 515
Kassa och bank		971 260	1 047 719
SUMMA TILLGÅNGAR		23 069 455	18 513 195

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	874 000	8	874 000
Yttre reparationsfond	392 454	1 266 454	282 454
			1 156 454
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	54 569		83 879
Årets resultat	394 515	449 084	80 691
			164 570
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		20 070 029 9	15 828 914
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	500 000		500 000
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655
Leverantörsskulder	493 965		388 462
Egna skatteskulder	10 962		11 498
Personalens källskatt	23 161		24 232
Sociala avgifter	23 499		20 557
Upplupna kostnader	60 601	10	66 820
Förskottsinbetalda hyror/avg	169 045	1 283 888	349 033
			1 363 257
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 069 455	18 513 195
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		22 496 000	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

Hysesintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyra garage/parkering	213 358	216 380
Hyra lokaler	130 416	133 544
SUMMA	<u>343 774</u>	<u>349 924</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	245 004	266 400
Fastighetsskötsel, extra tjänster	53 291	52 862
El	236 318	225 769
Värme	775 799	739 272
Vatten	153 751	128 794
Sophämtning	81 130	106 513
Försäkringar	110 826	102 187
Kabel TV/Bredband	64 950	106 245
Förbrukningsinventarier	0	8 177
Revisorsarvode	10 344	19 844
Övriga fastighetskostnader	<u>37 565</u>	<u>27 874</u>
SUMMA	<u>1 768 978</u>	<u>1 783 937</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2012 uppgick till maximalt 1.365 kr/lgh och för 2013 maximalt 1.210 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	2012	2011
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga uppdrag		0
SUMMA REVISIONSARVODE	3 500	3 500

Under året har föreningen haft en person anställd, varav kvinnor 0 personer.

Löner och arvoden

	2012	2011
Styrelsen	65 996	62 488
Övriga anställda	161 584	129 816
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	227 580	192 304
Övriga personalkostnader	5 380	3 343
Sociala avgifter	71 543	53 555
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	304 503	249 202

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

	2012	2011
Taxeringsvärde:	79 554 000	79 554 000
Byggnadsvärde	55 777 000	55 777 000
Markvärde	23 777 000	23 777 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	79 554 000	79 554 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

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

Bokfört värde:

	2012	2011
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 083 539	-1 923 539
Årets avskrivningar	-160 000	-160 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 243 539	-2 083 539
Utgående restvärde enligt plan	5 538 261	5 698 261
Stamreovering	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 800 000	-1 600 000
Utgående restvärde enligt plan	6 200 000	6 400 000
Cykelparkeringshus	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Brf Rolf
Org. nr 717600-7347

8(9)

	<u>2012</u>	<u>2011</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>2012</u>	<u>2011</u>
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 000	-150 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-225 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 512 500</u>	<u>2 587 500</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 000	-118 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 000	-208 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 337 000</u>	<u>2 427 000</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fönsterrenovering	4 951 250	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 025	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 852 225</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	21 439 986	17 112 761

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

Stamrenovering skrivs av med 2,5% per år.
Ventilation skrivs av med 3,42% per år.
Fönsterrenovering skrivs av på 50 år.

NOT NR 6

	<u>2012</u>	<u>Övriga fordringar</u>	<u>2011</u>
Skattekonto	7		7
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>		<u>0</u>
SUMMA	<u>7</u>		<u>7</u>

NOT NR 7

Upplupna intäkter

	2012	2011
Förutbetalda försäkringskostnader	119 747	109 397
Övriga förutbet. Kostn/upplupna intäkter	78 248	25 564
SUMMA	<u>197 995</u>	<u>134 961</u>

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	282 454	164 569	80 691
Disposition av 2011 års resultat		110 000	-110 000	-80 691
Årets resultat				394 515
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>874 000</u>	<u>392 454</u>	<u>54 569</u>	<u>394 515</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2015.06.17	2,75%	4 888 061
Nordea	2017.06.21	3,30%	4 077 406
Nordea nytt lån	2016.06.15	2,95%	4 554 000
Swedbank	2013.12.20	4,30%	2 682 500
Swedbank	2013.06.10	3,49%	<u>4 368 062</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>20 570 029</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>20 070 029</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2017.12.31			18 070 029

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2012	2011
Upplupna räntor	40 901	47 620
Övriga upplupna kostnader	<u>19 700</u>	<u>19 200</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>60 601</u>	<u>66 820</u>

Uppsala 2013-03-11



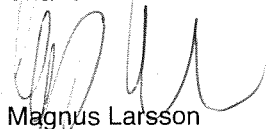
Charlotte Maherzi



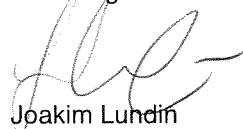
Lisa Åhrgren



Annika Berg-Frykholm



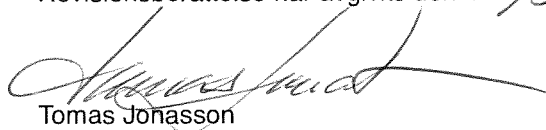
Magnus Larsson



Joakim Lundin

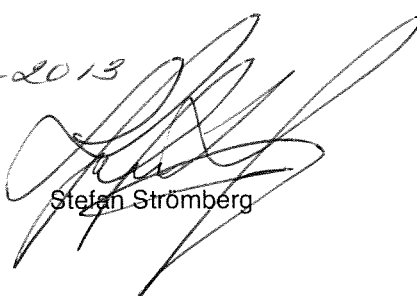
REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 22/3-2013



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 2012

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 2012 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 2012.

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.

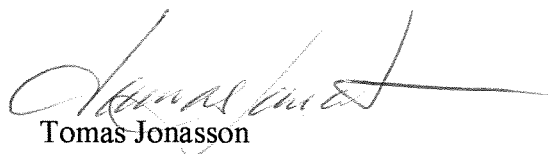
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2013-03-22



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

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.

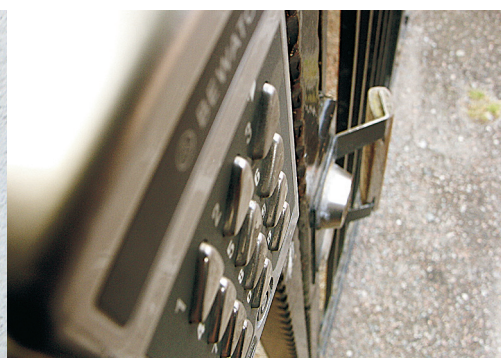
Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

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.mediator.se