

Årsredovisning för Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

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 m ²
Total lokalarea	184 m ²
Garage	17 st
Parkeringsplatser med el	68 st

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

O.L.

Genomfört underhåll

Badrumsrenovering	2003
Elrenovering	2007
Omläggning av tak	2008-2009
Renovering av ventilation	2009
Fönsterrenovering	2012
Säkerhetsdörrar	2013
Garage	2013
Gemensam el	2017

Styrelsen

För tiden 1 januari - 26 april

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

För tiden 26 april - 31 december

Olle Lörelius	Ordförande
Maria Landfeldt	Ledamot
Stig Hedqvist	Ledamot
Sofia Brankovic	Ledamot
Karin Lohe	Ledamot
Josefin Hermansson	Ledamot
Kallen Kappel	Suppleant
Andreas Viksten	Suppleant

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Revisor
Anders A Aronsson	Revisor
Tor Karlsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Sally Peacock Lörelius
Christina Andersson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017.04.26.
Styrelsen har under året haft 10 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/bredband), Returpapperscentralen, Uppsala Kommun (renhållning), Uppsala Vatten (vatten/avlopp), Certego (låssystem), Energiförsäljning Sverige AB (el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Bravida (serviceavtal VS) Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

O.L.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 7 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 193 526 kr, varav reparationer 157 276 kr.

Den största åtgärden under året har varit:

Kodlås till två entréportar 36 250 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	4 533 tkr	4 186 tkr	4 152 tkr	4 191 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	813 tkr	-535 tkr	296 tkr	154 tkr
Balansomslutning	21 297 tkr	21 074 tkr	22 251 tkr	22 559 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	9,26%	5,62%	7,73%	6,31%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	2 303 kr	2 386 kr	2 469 kr	2 552 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	477 kr	477 kr	477 kr	477 kr

Verksamheten under året

Föreningen har under året övergått till gemensam el. Det har installerats kodlås på två portar och styrelsen har börjat arbetet med det fastighetsunderhåll som väntar under kommande år.

Verksamheten under kommande år

Kodlås kommer monteras på samtliga entréportar. Portarna kommer också renoveras. Nya soprumsdörrar kommer installeras och vindarna tilläggsisoleras.

Underhållsplanering

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

Föreningen har reviderat underhållsplanen under 2016.

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

Föreningen har under året amorterat 659 044 kr (3,48%) av föreningens ingående skuld 2017.

O.C.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	632 454	211 694	-559 840
Disposition av 2016 års resultat		-390 000	-169 840	559 840
Uttag ur yttre reparationsfond				
Årets resultat			0	813 412
Belopp vid årets utgång	<u>874 000</u>	<u>242 454</u>	<u>41 854</u>	<u>813 412</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 föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	41 854
Årets resultat	<u>813 412</u>
	855 266

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	700 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>155 266</u>
	855 266

O.C.

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>			
	<u>2017</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	3 783 456		3 783 456	
Hysesintäkter	512 373	1	401 042	
Elintäkter	235 915	4 531 744	0	4 184 498
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		1 149		1 536
SUMMA INTÄKTER		<u>4 532 893</u>		<u>4 186 034</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-2 017 306	2	-1 885 373	
Administrationskostnader	-93 812		-90 640	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-135 675	-2 246 793 3	-131 398	-2 107 411
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-157 276		-200 351	
Underhåll	-36 250	-193 526	-1 138 543	-1 338 894
Personalkostnader		-366 667 4		-347 022
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader och renoveringar		-716 946 5,6		-684 596
RÖRELSERESULTAT		1 008 961		-291 889
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	2		63	
Räntekostnader	-195 551	-195 549	-268 014	-267 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		813 412		-559 840
ÅRETS RESULTAT		<u>813 412</u>		<u>-559 840</u>

0.4.

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2017</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	19 340 216	5	20 024 812	
Installationer	291 150	6	0	
Mark	216 200	19 847 566	216 200	20 241 012
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	0		3 520	
Övriga fordringar	48		54	
Förutb kostnader och uppl intäkter	318 972	319 020 7	171 143	174 717
Kassa och bank		1 130 499		658 032
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 297 085</u>		<u>21 073 761</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	874 000		874 000	
Yttre reparationsfond	242 454	1 116 454	632 454	1 506 454
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	41 854		211 694	
Årets resultat	813 412	855 266	-559 840	-348 146
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		17 604 703 8		18 263 747
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	659 044		659 044	
Övriga skulder	0		0	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655	
Leverantörsskulder	479 644		428 370	
Egna skatteskulder	13 495		11 257	
Personalens källskatt	33 617		3 933	
Sociala avgifter	32 330		4 120	
Upplupna kostnader	57 324	9	177 598	
Förskottsinbetalda hyror/avg	442 553	1 720 662	364 729	1 651 706
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>21 297 085</u>		<u>21 073 761</u>

0.0.

NOTER

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
Stamreovering, badrum	40 år
Tak	38 år
Ventilation	30 år
Fönsterreovering	50 år
Garagedörrar	10 år
Gemensam el	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 (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra garage/parkering	314 875	270 575
Hyra lokaler, förråd	<u>197 498</u>	<u>130 467</u>
SUMMA	<u>512 373</u>	<u>401 042</u>

O.L.

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	243 756	276 600
Fastighetsskötsel, extra tjänster	68 531	34 483
El	383 626	219 279
Värme	754 169	775 450
Vatten	181 597	179 397
Sophämtning	108 052	93 885
Försäkringar	147 982	143 323
Kabel-TV/bredband	50 535	48 206
Revisorsarvode	11 438	11 438
Övriga förvaltningskostnader	<u>67 620</u>	<u>103 312</u>
SUMMA	<u>2 017 306</u>	<u>1 885 373</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxer

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	<u>3 500</u>	<u>999</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 500</u>	<u>999</u>

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsen	82 598	82 531
Övriga anställda	<u>189 124</u>	<u>176 256</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	271 722	258 787
Övriga personalkostnader	6 167	8 071
Sociala avgifter	<u>85 278</u>	<u>79 165</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>363 167</u>	<u>346 023</u>

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	102 601 000	102 601 000
Byggnadsvärde	63 125 000	63 125 000
Markvärde	<u>39 476 000</u>	<u>39 476 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>102 601 000</u>	<u>102 601 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	1 601 000	1 601 000

O.L.

Bokfört värde:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 883 539	-2 723 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 043 539	-2 883 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 738 261</u>	<u>4 898 261</u>
Stamreovering, badrum	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 600 000	-2 400 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 800 000	-2 600 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 200 000</u>	<u>5 400 000</u>
Cykelparkeringshus	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</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>2017</u>	<u>2016</u>
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-600 000	-525 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-675 000	-600 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 137 500</u>	<u>2 212 500</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-658 000	-568 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-748 000	-658 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 887 000</u>	<u>1 977 000</u>

0,4-

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fönsterrenovering	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-495 125	-396 100
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>-99 025</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 150	-495 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 357 100</u>	<u>4 456 125</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garagedörrar	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 784	-74 088
Årets avskrivningar	<u>-24 696</u>	<u>-24 696</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 480	-98 784
Utgående restvärde enligt plan	<u>123 480</u>	<u>148 176</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Säkerhetsdörrar	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-143 500	-107 625
Årets avskrivningar	<u>-35 875</u>	<u>-35 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 375	-143 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>896 875</u>	<u>932 750</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>19 340 216</u>	<u>20 024 812</u>

NOT NR 6

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gemensam el	323 500	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-32 350</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 350	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>291 150</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>291 150</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	153 319	146 197
Övriga förutbet. Kostn/upplupna intäkter	<u>165 653</u>	<u>24 946</u>
SUMMA	<u>318 972</u>	<u>171 143</u>

O.L.

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2018.01.13	0,44%	4 391 801
Nordea	2022.06.15	1,60%	3 663 446
Nordea	2020.05.20	1,00%	4 094 000
Nordea	2018.01.13	0,44%	6 114 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			18 263 747
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-659 044
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			17 604 703
Härav del som förfaller till betalning senare än 2022.12.31			14 968 527

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2017	2016
Upplupna räntor	21 075	34 604
Övriga upplupna kostnader	36 249	142 994
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	57 324	177 598

NOT NR 10

Ställda säkerheter

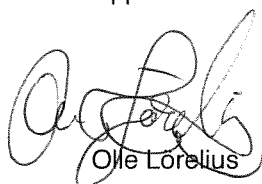
	2017	2016
Fastighetsinteckningar	22 496 000	22 496 000

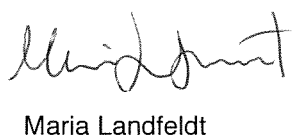
NOT NR 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

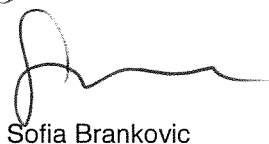
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den / 2018


Ole Lorelius


Maria Landfeldt


Stig Hedqvist

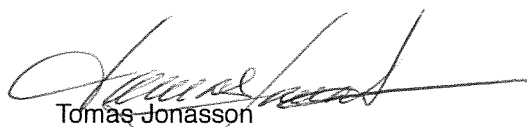

Sofia Brankovic

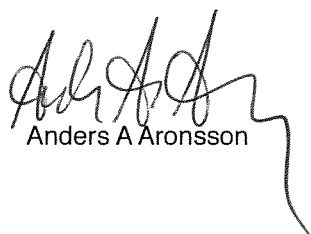

Karin Lohe


Josefin Hermansson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2018


Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor


Anders A Aronsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rolf, org.nr 769603-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rolf, för år 2017

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 2017 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 16 mars 2018


Tomas Jonasson
Revisor

Lekmannarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2018

Vid årsstämman 2017 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 och med ett föreningskvalificerat omdöme.

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 2017 och balansräkningen per 2017-12-31 fastställs och att styrelsens förslag till disposition av årets resultat fastställs.

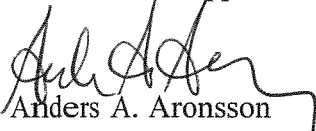
Revisorn har även till uppgift att granska styrelsens förvaltning av sitt samlade ansvar, inte bara ekonomin. Denna granskning har bl a skett genom att jag tagit del av samtliga elva styrelseprotokoll. Protokollen är på ett antal punkter otydliga om vad som beslutats, vilka ärenden det gäller är sammanställt i en rapport till styrelsen för uppföljning. Oklarheterna i protokollen ger dock inte grund för någon anmärkning.

Min bedömning är därutöver att ledamöterna och suppleanterna i styrelsen lagt ner mycket tid och engagemang i styrelsearbetet.

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

- Att fastställa resultaträkningen för 2017,
- Att fastställa balansräkningen per 2017-12-31,
- Att avsätta 700.000 kr till yttre reparationsfonden,
- Att föra +155.266 kr i ny räkning, samt
- Att bevilja styrelsen för Brf Rolf ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2017.

Svartbäcken, Uppsala, i mars 2018


Anders A. Aronsson
lekmannarevisor Brf Rolf