

Årsredovisning för Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 tilläggförsäkring 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.C.


Genomfört underhåll

Badrumsrenovering	2003
Elrenovering	2007
Omläggning av tak	2008-2009
Renovering av ventilation	2009
Fönsterrenovering	2012
Säkerhetsdörrar	2013
Garage	2013
Gemensam el	2017
Målning av entréer	2018
Byte kodlås	2018

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
Anders Mossberg	Suppleant
Ewa Jacobsson	Suppleant

För tiden 26 april - 31 december

Olle Lörelius	Ordförande
Maria Landfeldt	Ledamot
Stig Hedqvist	Ledamot
Anders Mossberg	Ledamot
Karin Lohe	Ledamot
Josefin Hermansson	Ledamot
Ewa Jacobsson	Suppleant
David Indelöf	Suppleant

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Revisor
Anders A Aronsson	Revisor
Tor Karlsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Sally Peacock Lörelius
Henrik Silfver

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.
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).

OL


Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 6 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Antal medlemmar vid årets slut är 137 st.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 436 435 kr, varav reparationer 169 220 kr.

Den största åtgärderna under året har varit:

Byte filter	122 622 kr
Installation kolfilter	45 000 kr
Ny tvättmaskin	46 385 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjdes med 2% 1/7. Parkeringar höjdes 1/7 till 400:-/mån och garage 1/9 till 1.000:-/mån.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	4 804 tkr	4 628 tkr	4 533 tkr	4 186 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	435 tkr	-45 tkr	813 tkr	-560 tkr
Balansomslutning	20 683 tkr	20 431 tkr	21 297 tkr	21 074 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	11,40%	9,43%	9,26%	5,62%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	2 148 kr	2 219 kr	2 303 kr	2 386 kr
Genomsnittlig årsavgift	482 kr	477 kr	477 kr	477 kr
bostäder kr/m ²				
Räntekänslighet *	4,46%	4,65%		

* Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under året

Styrelsen har under året upphandlat projektledning och utförare till kommande balkongrenovering.

Styrelsen har också ordnat en gårdsfest under hösten.

Verksamheten under kommande år

Under 2020 kommer balkongerna att renoveras. Lekpatserna kommer också rustas upp.

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 (3,74%) av föreningens ingående skuld 2019.

O.L.
B

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	942 454	155 266	-45 083
Disposition av 2018 års resultat		110 000	-155 083	45 083
Uttag ur yttre reparationsfond				
Årets resultat				434 563
Belopp vid årets utgång	874 000	1 052 454	183	434 563

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	183
Årets resultat	<u>434 563</u>
	434 746

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	110 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>324 746</u>
	434 746

O.C.
✓

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	3 821 328			3 783 456	
Hysesintäkter	615 361		1	536 597	
Elintäkter	365 067	4 801 756		306 874	4 626 927
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		1 800			602
SUMMA INTÄKTER		<u>4 803 556</u>			<u>4 627 529</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-2 437 358		2	-2 237 218	
Administrationskostnader	-99 524			-96 625	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-145 367	-2 682 249	3	-137 677	-2 471 520
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-169 220			-254 012	
Underhåll	-267 215	-436 435		-709 999	-964 011
Personalkostnader		-354 927	4		-358 988
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar		-716 946	5,6		-716 946
RÖRELSERESULTAT		612 999			116 064
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-178 436	-178 436		-161 147	-161 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		434 563			-45 083
ÅRETS RESULTAT		<u>434 563</u>			<u>-45 083</u>

O.L.


BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2019	Not	2018
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	17 971 024	5	18 655 620
Installationer	226 450	6	258 800
Mark	216 200		216 200
Pågående arbeten	186 782	18 600 456	0
			19 130 620
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	7 728		6 280
Övriga fordringar	48		44
Förutb kostnader och uppl intäkter	378 844	386 620	7
			316 685
			323 009
Kassa och bank		1 695 918	
			977 331
SUMMA TILLGÅNGAR		20 682 993	
			1 300 340

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	874 000		874 000
Yttre reparationsfond	1 052 454	1 926 454	942 454
			1 816 454
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	183		155 266
Årets resultat	434 563	434 746	-45 083
			110 183
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		16 382 865	8
			16 945 659
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	659 044		659 044
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655
Leverantörsskulder	603 352		377 518
Egna skatteskulder	15 555		9 020
Personalens källskatt	3 934		3 934
Sociala avgifter	4 120		4 120
Övr kortfristig skuld	0		4 473
Upplupna kostnader	204 272		9
Förskottsinbetalda hyror/avg	445 996	1 938 929	
			220 490
			277 410
			1 558 664
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 682 993	
			20 430 960

O.L.
B

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
Stamrening, badrum	40 år
Tak	38 år
Ventilation	30 år
Fönsterrening	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>2019</u>	<u>2018</u>
Hyra garage/parkering	397 365	324 725
Hyra lokaler, förråd	<u>217 996</u>	<u>211 872</u>
SUMMA	<u>615 361</u>	<u>536 597</u>

Z o.c.

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	258 660	250 416
Fastighetsskötsel, extra tjänster	35 798	78 629
Obligatoriska besiktningar	73 275	
Serviceavtal	56 619	11 626
El	526 739	449 475
Värme	775 475	773 596
Vatten	275 433	227 796
Sophämtning	123 378	127 386
Försäkringar	161 304	155 063
Kabel-TV/bredband	53 228	51 075
Förbrukningsinventarier	600	378
Revisorsarvode	12 500	12 313
Övriga förvaltningskostnader	81 600	99 465
Advokatkostnader	2 750	0
SUMMA	<u>2 437 358</u>	<u>2 237 218</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Revisionsarvode	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Löner och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsen	89 000	81 900
Övriga anställda	<u>173 423</u>	<u>178 714</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	262 423	260 614
Övriga personalkostnader	9 615	10 532
Sociala avgifter	<u>79 389</u>	<u>84 342</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>351 427</u>	<u>355 488</u>

R. O.C.

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

	2019	2018
Taxeringsvärde:	130 006 000	102 601 000
Byggnadsvärde	73 428 000	63 125 000
Markvärde	56 578 000	39 476 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	130 006 000	102 601 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	128 000 000	101 000 000
Lokaler	2 006 000	1 601 000

Bokfört värde:	2019	2018
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 203 539	-3 043 539
Årets avskrivningar	-160 000	-160 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 363 539	-3 203 539
Utgående restvärde enligt plan	4 418 261	4 578 261

Stamreovering, badrum	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 000 000	-2 800 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 200 000	-3 000 000
Utgående restvärde enligt plan	4 800 000	5 000 000

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

	2019	2018
Miljöhus	345 122	345 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Utgående restvärde enligt plan	0	0

	2019	2018
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-750 000	-675 000
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-825 000	-750 000
Utgående restvärde enligt plan	1 987 500	2 062 500

Z O.L.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-838 000	-748 000
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-928 000	-838 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 707 000</u>	<u>1 797 000</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fönsterrenovering	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-693 175	-594 150
Årets avskrivningar	-99 025	-99 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 200	-693 175
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 159 050</u>	<u>4 258 075</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Garagedörrar	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-148 176	-123 480
Årets avskrivningar	-24 696	-24 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 872	-148 176
Utgående restvärde enligt plan	<u>74 088</u>	<u>98 784</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Säkerhetsdörrar	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-215 250	-179 375
Årets avskrivningar	-35 875	-35 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 125	-215 250
Utgående restvärde enligt plan	<u>825 125</u>	<u>861 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>17 971 024</u>	<u>18 655 620</u>
<u>NOT NR 6</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gemensam el	323 500	323 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 700	-32 350
Årets avskrivningar	-32 350	-32 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 050	-64 700
Utgående restvärde enligt plan	<u>226 450</u>	<u>258 800</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>226 450</u>	<u>258 800</u>

Handwritten signature and initials

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader

	2019	2018
Förutbetalda försäkringskostnader Trygg Hansa	139 580	140 360
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	19 356	19 184
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	38 690	0
Returpappercentralen	33 953	32 612
Comhem	13 021	12 827
Comhem	119	0
Uppbokad intäkt el	<u>134 125</u>	<u>111 702</u>
SUMMA	<u>378 844</u>	<u>316 685</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2020.05.20	0,68%	5 440 750
Nordea	2022.06.15	1,60%	3 497 862
Nordea	2020.05.20	1,00%	3 910 000
Nordea	2020.01.13	0,66%	<u>4 193 297</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>17 041 909</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-659 044
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>16 382 865</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			13 746 689

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2019	2018
Upplupna räntor	29 025	26 493
Upplupet revisionsarvode	13 000	12 500
Upplupna löner	120 614	115 600
Upplupna sociala avgifter	37 897	36 323
Upplupen Fora	1 854	0
UBC	0	17 956
Upplands Tvätt	0	11 618
Bravida faktura	<u>1 882</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>204 272</u>	<u>220 490</u>

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	22 496 000	22 496 000

Handwritten signature

NOT NR 11

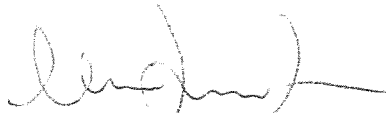
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Uppsala den 31 3 2020

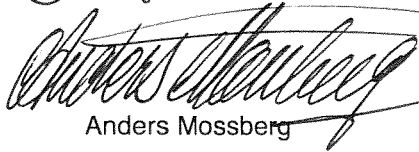


Olle Lorelius

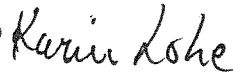


Maria Landfeldt

Stig Hedqvist



Anders Mossberg



Karin Lohe

Josefin Hermansson



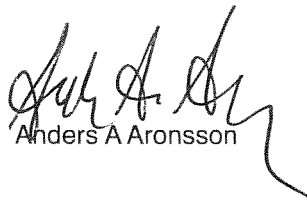
REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2020



Auktoriserad revisor

Borev Revisionsbyrå AB



Anders A Aronsson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rolf för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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.

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 den 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

Mina 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 är 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 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. Risker 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, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Rolf för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 att 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 något 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 dispositioner 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 2 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2020

Vid årsstämman 2019 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 2019 och balansräkningen per 2019-12-31 fastställs och att styrelsens förslag till disposition av årets resultat fastställs.

Soliditeten har ytterligare stärkts, vilket är positivt. Den yttre reparationsfonden överstiger en miljon kronor och utökas än mer, om stämman följer det förslag som styrelsen lagt fram om ytterligare avsättning med 110 000 kr.

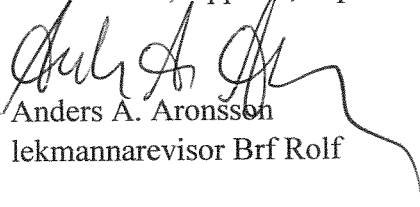
Revisorn har även till uppgift att granska styrelsens förvaltning av sitt samlade ansvar, inte bara ekonomin. Denna granskning har bl a skett genom att jag tagit del av samtliga styrelseprotokoll och stämmoprotokollet. En separat revisionsskrivelse med specificerade synpunkter om detaljer överlämnas till styrelsen.

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 2019,
- Att fastställa balansräkningen per 2019-12-31,
- Att notera att 2019 års resultat uppgick till +434 563 kr,
- Att av de medel som står till stämmans disposition, 434 746 kr, så avsätts 110 000 till yttre reparationsfonden, och 324 746 kr avsätts till balanserat resultat, samt
- Att bevilja styrelsen för Brf Rolf ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2019.

Svartbäcken, Uppsala, i april 2020


Anders A. Aronsson
lekmannarevisor Brf Rolf