

Årsredovisning för Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

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
Balkongrenovering	2020-2021

Styrelsen

För tiden 1 januari - 31 augusti

Olle Lörelius	Ordförande
Stig Hedqvist	Ledamot
David Indelöf	Ledamot
Johan Jingåker	Ledamot
Magnus Larsson	Ledamot
Anders Mossberg	Ledamot
Britta Silfver	Suppleant

För tiden 31 augusti - 31 december

Anders Mossberg	Ordförande
Markus Bergström	Ledamot
David Indelöf	Ledamot
Anna Johnsson	Ledamot
Magnus Larsson	Ledamot
Joel Öjdeby	Ledamot
Britta Silfver	Suppleant

Mandatperiod

1 år
2 år
1 år
2 år
1 år
2 år
1 år

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 2021-08-31. Stämman sköts upp pga pandemin. Styrelsen har under året haft 11 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), Tele2 (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 lägenhetsförteckning).

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

Antal medlemmar vid årets slut är 139 st.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 527 694 kr, varav reparationer 106 219 kr.

Den största åtgärden under året har varit:

OVK	325 152 kr
Omdragning ventilation vind	25 352 kr
Ny hygrotork	20 088 kr

Avgiftsändringar

Inga avgiftshöjningar under 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	4 922 tkr	4 896 tkr	4 804 tkr	4 628 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	213 tkr	584 tkr	435 tkr	-45 tkr
Balansomslutning	24 953 tkr	25 603 tkr	20 683 tkr	20 431 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	12,70%	11,50%	11,40%	9,43%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	2 594 kr	2 689 kr	2 148 kr	2 219 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	496 kr	491 kr	482 kr	477 kr
Räntekänslighet *	5,22%	5,42%	4,46%	4,65%
Sparande för underhåll kr/kvm**	137			

* Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

**Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnader(exkl ovk)/totalyta

Verksamheten under året

Under året har samtliga balkonger i föreningen renoverats och färdigställda under våren 2021.

OVK-besiktning har utförts under året.

Sociala aktiviteter har på grund av pandemin uteblivit.

Föreningsstämman kunde genomföras utomhus under sensommaren.

Styrelsen bedömer att utbrottet av covid-19 har haft mindre påverkan på föreningens ekonomi.

Verksamheten under kommande år

Uppföljande OVK-besiktning kommer utföras.
Anticimex kommer kontrollera fukt i lägenheterna.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras enligt underhållsplan.

Föreningen har reviderat underhållsplanen under 2016.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 150 400 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 759 044 kr (3,56%) av föreningens ingående skuld 2021.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	1 162 454	324 746	583 854
Disposition av 2020 års resultat		170 000	413 854	-583 854
Uttag ur yttre reparationsfond				
Årets resultat				213 001
Belopp vid årets utgång	<u>874 000</u>	<u>1 332 454</u>	<u>738 600</u>	<u>213 001</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	738 600
Årets resultat	<u>213 001</u>
	951 601

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	150 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>801 201</u>
	951 601

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2021	INTÄKTER	Not	2020	
Årsavgifter	3 936 222			3 897 714	
Hysesintäkter	695 068		1	700 753	
Elintäkter	289 593	4 920 883		295 355	4 893 822
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		1 106			1 818
SUMMA INTÄKTER		4 921 989		4 895 640	

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-2 461 593		2	-2 307 259	
Administrationskostnader	-105 584			-102 510	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-152 811	-2 719 988	3	-150 099	-2 559 868
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-106 219			-176 948	
Underhåll	-421 475	-527 694		-278 231	-455 179
Personalkostnader		-444 348	4		-376 500
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader och renoveringar		-776 588	5,6		-716 946
RÖRELSERESULTAT		453 371			787 147
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-240 370	-240 370		-203 293	-203 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		213 001			583 854
ÅRETS RESULTAT		213 001			583 854

BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	22 506 443		5	17 286 428	
Installationer	161 750		6	194 100	
Mark	216 200			216 200	0
Pågående arbeten	0	22 884 393		5 692 793	23 389 521
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	1 642			4 686	
Övriga fordringar	11 567			3 581	
Momsfordran	0			4 865	
Förutb kostnader och uppl intäkter	382 324	395 533	7	343 021	356 153
Kassa och bank		1 673 278			1 856 877
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 953 204</u>			<u>25 602 551</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	874 000			874 000	
Yttre reparationsfond	1 332 454	2 206 454		1 162 454	2 036 454
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	738 600			324 746	
Årets resultat	213 001	951 601		583 854	908 600
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		16 565 291	8		7 058 278
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	4 008 530			14 274 587	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655			2 655	
Leverantörsskulder	585 873			632 459	
Egna skatteskulder	18 316			22 314	
Moms	368				
Personalens källskatt	49 043			3 933	
Sociala avgifter	43 392			4 120	
Övr kortfristig skuld	0			601	
Upplupna kostnader	100 324		9	247 389	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	421 358	5 229 858		411 161	15 599 219
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>24 953 204</u>			<u>25 602 551</u>

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
Balkongreovering	25 år

Värderingsprinciper

Tillgångar 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

Hysesintäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hyra garage/parkering	469 200	489 200
Hyra lokaler, förråd	<u>225 868</u>	<u>211 553</u>
SUMMA	<u>695 068</u>	<u>700 753</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	262 194	261 408
Fastighetsskötsel, extra tjänster	47 007	46 535
Obligatoriska besiktningar	0	0
Serviceavtal	62 097	71 999
El	448 105	484 355
Värme	848 935	735 892
Vatten	305 455	302 109
Sophämtning	137 047	122 428
Försäkringar	207 661	160 810
Kabel-TV/bredband	54 193	53 515
Förbrukningsinventarier	12 035	10 218
Revisorsarvode	12 800	12 425
Övriga förvaltningskostnader	64 065	45 565
SUMMA	<u>2 461 593</u>	<u>2 307 259</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2021 uppgick till maximalt 1.459 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Revisionsarvode	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Löner och arvoden

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsen	147 277	118 250
Övriga anställda	<u>191 042</u>	<u>176 893</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	338 319	295 143
Övriga personalkostnader	10 081	7 923
Sociala avgifter	<u>92 448</u>	<u>69 934</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>440 848</u>	<u>373 000</u>

NOT NR 5

Svartbäcken 17:1

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Taxeringsvärde:	130 006 000	130 006 000
Byggnadsvärde	73 428 000	73 428 000
Markvärde	<u>56 578 000</u>	<u>56 578 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>130 006 000</u>	<u>130 006 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	2 006 000	2 006 000

Bokfört värde:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
-----------------------	--------------------	--------------------

Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 523 539	-3 363 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 683 539	-3 523 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 098 261</u>	<u>4 258 261</u>

Stamreovering, badrum	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 400 000	-3 200 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 600 000	-3 400 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 400 000</u>	<u>4 600 000</u>

Cykelparkeringshus	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-182 085</u>	<u>-182 085</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</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>2021</u>	<u>2020</u>
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-900 000	-825 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-975 000	-900 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 837 500</u>	<u>1 912 500</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 018 000	-928 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 108 000	-1 018 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 527 000</u>	<u>1 617 000</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fönsterrenovering	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-891 225	-792 200
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>-99 025</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-990 250	-891 225
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 961 000</u>	<u>4 060 025</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Garagedörrar	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-197 568	-172 872
Årets avskrivningar	<u>-24 696</u>	<u>-24 696</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 264	-197 568
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 696</u>	<u>49 392</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Säkerhetsdörrar	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-287 000	-251 125
Årets avskrivningar	<u>-35 875</u>	<u>-35 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 875	-287 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>753 375</u>	<u>789 250</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Balkongrenovering	5 964 253	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-59 642</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 642	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 904 611</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>22 506 443</u>	<u>17 286 428</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gemensam el	323 500	323 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 400	-97 050
Årets avskrivningar	<u>-32 350</u>	<u>-32 350</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 750	-129 400
Utgående restvärde enligt plan	<u>161 750</u>	<u>194 100</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>161 750</u>	<u>194 100</u>

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förutbetalda försäkringskostnader Trygg Hansa	153 876	145 856
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	20 862	20 615
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	42 542	39 294
Returpappercentralen	57 549	34 578
Comhem	13 542	13 193
Comhem	119	119
Fora överbet	0	356
Uppbokad intäkt el	<u>93 834</u>	<u>89 010</u>
SUMMA	<u>382 324</u>	<u>343 021</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2029.01.17	1,08%	4 850 000
Nordea	2022.06.15	1,60%	3 332 278
Nordea	2025.05.21	1,00%	3 726 000
Nordea	2031.01.22	1,36%	3 994 793
Nordea	2026.01.21	0,91%	<u>4 670 750</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>20 573 821</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 332 278
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-676 252
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 008 530</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>16 565 291</u>
Beräknad låneskuld 2026.12.31			16 778 601

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Upplupna räntor	42 184	34 917
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna löner, arvoden	34 348	155 450
Upplupna sociala avgifter	<u>10 792</u>	44 022
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>100 324</u>	<u>247 389</u>

NOT NR 10

Ställda säkerheter

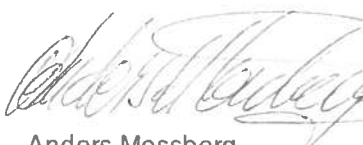

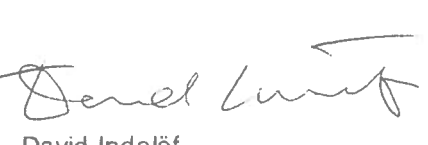

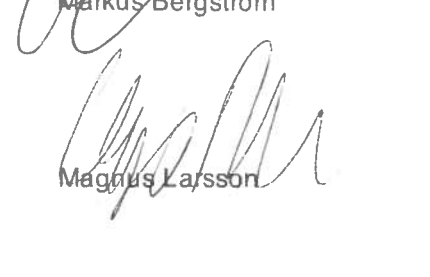
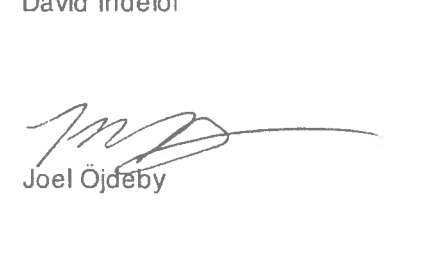
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	22 496 000	22 496 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


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

Uppsala den 6/4 2022

 Anders Mossberg	 Markus Bergström	 David Indelöf
 Anna Johnsson	 Magnus Larsson	 Joel Öjdebj

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 5/5 2022


TOMAS ERICSON
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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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.

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 revisionssed 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 misstag. 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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 5 maj 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2022

Vid årsstämman 2021 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 alla tillgängliga ekonomiska redovisningsunderlag 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 2021 och balansräkningen per 2021-12-31 fastställs och att styrelsens förslag till disposition av årets resultat fastställs.

Soliditeten har ytterligare stärkts, vilket är positivt, även om soliditetsmättet inte är avgörande i en så pass gammal förening som brf Rolf. Bankskulden per kvadratmeter lägenhetsyta, som ökade med 25% från 2019 till 2020, har under 2021 minskat med 3,5% till 2 594 kr. En skuld på 5 000 kr/kvm att betrakta som bra, dvs Brf Rolf har en förhållandevis låg belåning. Detta trots flera omfattande reparationer under senare år, som takrenovering, ventilation och balkongrenovering. Styrelsen har under 2021 bundit flera större lån till låg ränta för flera år framåt, en bra åtgärd med tanke på räntehöjningarna nu under 2022 och framöver.

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 har överlämnats till styrelsen.

Min bedömning är därutöver att ledamöterna och suppleanten 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 2021,
- Att fastställa balansräkningen per 2021-12-31,
- Att notera att 2021 års resultat uppgick till +213 001 kr,
- Att av de medel som står till stämmans disposition, 951 601 kr, så avsätts 150 400 kr till yttre reparationsfonden, och 801 201 kr avsätts till balanserat resultat, samt
- Att bevilja styrelsen för Brf Rolf ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2021.

Svartbäcken, Uppsala, i maj 2022



Anders A. Aronsson
lekmanarevisor Brf Rolf