

Årsredovisning för Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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. Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 17:1 med säte 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 uthymlingslokaler.

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
Total yta	8116 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
Lekplats	2022
OVK åtgärder ventilation	2023

Styrelsen

För tiden 1 januari - 23 maj		För tiden 23 maj - 31 december		Mandatperiod
Anders Mossberg	Ordförande	Olle Lörelius	Ordförande	2 år
Markus Bergström	Ledamot	Johan Jingåker	Ledamot	1 år
David Indelöf	Ledamot	Anna Johnsson	Ledamot	1 år
Anna Johnsson	Ledamot	Magnus Larsson	Ledamot	1 år
Magnus Larsson	Ledamot	Peter Larsson	Ledamot	2 år
Joel Öjdeby	Ledamot	Charlotte Maherzi	Ledamot	1 år
Britta Silfver	Suppleant	Anders Mossberg	Ledamot	1 år
		Johan Liakka	Suppleant	2 år

Revisorer

Peter Lindqvist, Borev Revisionsbyrå AB	Revisor
Anders A Aronsson	Revisor
Tor Karlsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Sally Peacock Lörelius
Emelie Löfstedt

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.
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), Boden Sverige AB (el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Bravida (serviceavtal VS) Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning).

Överlåtelse

Under året har 3 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 9 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 1 308 132 kr, varav reparationer 313 991 kr.

Den största åtgärden under året har varit:

OVK åtgärder	867 012 kr
Reparationer vattenskada	130 877 kr

Avgiftsändringar

Höjning 5% från 1 mars 2023 på årsavgifter, parkeringar, garage och förråd.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	547 kr			
Årsavgift (kr/kvm)	543 kr	502 kr	496 kr	491 kr
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	580 kr			
Nettoomsättning (tkr)	5 334 tkr	4 996 tkr	4 922 tkr	4 896 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-592 tkr	-441 tkr	213 tkr	584 tkr
Balansomslutning	23 696 tkr	24 357 tkr	24 953 tkr	25 603 tkr
Soliditet	9,00%	11,20%	12,70%	11,50%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 526 kr	2 495 kr	2 594 kr	2 689 kr
Skuldsättning (kr/kvm)	2 469 kr			
Sparande	169	154	137	
Energikostnad (kr/kvm)	200			
Energikostnad netto (kr/kvm)	169			
Årsavgiftemas del av total intäkt	86%			
Räntekänslighet	4,65%	4,97%	5,22%	5,42%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	4,36%			

PL
OC
OC
H
OC

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och el.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i avgiften.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive elintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 4,65% av årsavgiften. Årsavgift exklusive elintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 4,36% av årsavgiften. Årsavgift inklusive elintäkter.

Verksamheten under året

Föreningsstämman kunde genomföras utomhus under maj månad.

Fortsatt arbete med planering av stamreparation.

Installerat bredbandsfiber i alla lägenheter.

Extrastämman om gruppavtal med Sappa.

Byte av lekplats på södra gården slutfördes.

Ny avslutning till fjärrvärmenätet gjordes.

Avlopp i 14 huset åtgärdades.

Verksamheten under kommande år

Planering stamreparation.

Årets resultat, upplysning förlust

Årets resultat ger ett underskott pga underhållskostnader. Styrelsen bedömer inte att årets underskott påverkar finansieringen av framtida underhåll.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras enligt underhållsplan.

Föreningen har upprättat ny underhållsplan under 2022.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 466 700 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 759 044 kr (3,83%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	1 482 854	801 201	-440 666
Disposition av 2022 års resultat		466 700	-111 547	440 666
Uttag ur yttre reparationsfond		-795 820		
Årets resultat				-591 731
Belopp vid årets utgång	<u>874 000</u>	<u>1 153 734</u>	<u>689 654</u>	<u>-591 731</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	689 654
Årets resultat	<u>-591 731</u>
	97 923

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	466 700
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-994 000
Till balanserat resultat överföres	<u>625 223</u>
	97 923

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		
	2023	Not	2022
Årsavgifter	4 596 624	1	4 271 370
Hysesintäkter	737 700	2	724 732
			4 996 102
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		1 210	1 249
SUMMA INTÄKTER		5 335 534	4 997 351

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-2 556 143	3	-2 462 055
Administrationskostnader	-114 192		-108 752
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-175 328	4	-169 209
			-2 740 016
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-313 991		-249 708
Underhåll	-994 141		-795 820
			-1 045 528
Personalkostnader		5	-458 685
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader och renoveringar		6	-955 516
RÖRELSERESULTAT		-281 364	-202 394
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	607		807
Räntekostnader	-310 974		-239 079
			-238 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-591 731	-440 666
ÅRETS RESULTAT		-591 731	-440 666

PL
a
JP
all

BALANSRÄKNING

	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	20 684 807	6	21 583 277	
Installationer	523 320	7	603 033	
Mark	216 200		216 200	
Pågående arbeten	492 053	21 916 380	20 788	22 423 298
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	55 954	8	7 844	
Förutb kostnader och uppl intäkter	450 032	505 986	412 435	420 279
Kassa och bank		<u>1 273 331</u>		<u>1 513 881</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 695 696</u>		<u>24 357 457</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	874 000		874 000	
Yttre reparationsfond	1 153 734	2 027 734	1 482 854	2 356 854
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	689 654		801 201	
Årets resultat	-591 731	97 923	-440 666	360 535
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		15 212 787	10	15 889 039
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	4 822 248		3 905 040	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655		2 655	
Leverantörsskulder	835 874		1 096 011	
Egna skatteskulder	28 579		18 180	
Personalens källskatt	48 444		47 876	
Sociala avgifter	38 430		38 654	
Upplupna kostnader	113 833		128 484	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	467 189	<u>6 357 252</u>	514 129	<u>5 751 029</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>23 695 696</u>		<u>24 357 457</u>



Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-591 731	-440 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	978 183	955 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	386 452	514 850
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-85 707	-24 746
Förändring av kortfristiga skulder	-310 986	624 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 241	599 915
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-471 265	-494 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-471 265	-494 421
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-759 044	-779 742
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	240 956	-779 742
Årets kassaflöde	-240 550	-159 397
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 513 881	1 673 278
Likvida medel vid årets slut	1 273 331	1 513 881

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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
Balkongrening	25 år
Lekplats	10 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

Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter bostad	4 305 230	3 985 452
Årsavgifter el	<u>291 394</u>	<u>285 918</u>
SUMMA	<u>4 596 624</u>	<u>4 271 370</u>

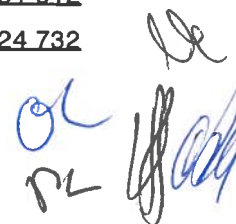
I årsavgiften ingår värme och vatten.

NOT NR 2

Hysesintäkter

	2023	2022
Hyra garage/parkering	500 220	493 220
Hyra lokaler, förråd	<u>237 480</u>	<u>231 512</u>
SUMMA	<u>737 700</u>	<u>724 732</u>

OL
PL



NOT NR 3

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	274 560	263 568
Fastighetsskötsel, extra tjänster	70 490	50 087
Besiktningar	10 803	0
Serviceavtal	76 549	73 199
El	391 557	427 052
Värme	910 873	849 015
Vatten	324 164	316 385
Sophämtning	174 433	164 922
Försäkringar	184 348	176 695
Kabel-TV/bredband	61 228	55 608
Förbrukningsinventarier	0	3 139
Revisorsarvode	14 613	14 688
Övriga förvaltningskostnader	<u>62 524</u>	<u>67 697</u>
SUMMA	<u>2 556 143</u>	<u>2 462 055</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till maximalt 1.589 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Arvode revision

	2023	2022
Revisionsarvode	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Löner och arvoden

	2023	2022
Styrelsen	153 996	141 392
Övriga anställda	<u>211 545</u>	<u>203 505</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	365 541	344 897
Övriga personalkostnader	12 247	12 324
Sociala avgifter	<u>103 633</u>	<u>97 964</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>481 421</u>	<u>455 185</u>

NOT NR 6

Svartbäcken 17:1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	166 098 000	166 098 000
Byggnadsvärde	91 486 000	91 486 000
Markvärde	<u>74 612 000</u>	<u>74 612 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>166 098 000</u>	<u>166 098 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	163 000 000	163 000 000
Lokaler	3 098 000	3 098 000

Bokfört värde:

	2023	2022
Byggnader	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 843 539	-3 683 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 003 539	-3 843 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 778 261</u>	<u>3 938 261</u>

Stamreovering, badrum	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 800 000	-3 600 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 000 000	-3 800 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 000 000</u>	<u>4 200 000</u>

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

	2023	2022
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

	2023	2022
Tak	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 050 000	-975 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 125 000	-1 050 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 687 500</u>	<u>1 762 500</u>



	2023	2022
Ventilation	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 198 000	-1 108 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 288 000	-1 198 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 347 000</u>	<u>1 437 000</u>
	2023	2022
Fönsterrenovering	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 089 275	-990 250
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>-99 025</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 188 300	-1 089 275
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 762 950</u>	<u>3 861 975</u>
	2023	2022
Garagedörrar	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-246 960	-222 694
Årets avskrivningar	0	<u>-24 266</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 960	-246 960
Utgående restvärde enligt plan	0	0
	2023	2022
Säkerhetsdörrar	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-358 750	-322 875
Årets avskrivningar	<u>-35 875</u>	<u>-35 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 625	-358 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>681 625</u>	<u>717 500</u>
	2023	2022
Balkongrenovering	5 964 253	5 964 253
Ingående ackumulerade avskrivningar	-298 212	-59 642
Årets avskrivningar	<u>-238 570</u>	<u>-238 570</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 782	-298 212
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 427 471</u>	<u>5 666 041</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>20 684 807</u>	<u>21 583 277</u>



NOT NR 7

Installationer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gemensam el	323 500	323 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-194 100	-161 750
Årets avskrivningar	<u>-32 350</u>	<u>-32 350</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 450	-194 100
Utgående restvärde enligt plan	<u>97 050</u>	<u>129 400</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>97 050</u>	<u>129 400</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lekplats	473 633	473 633
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-47 363</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 363	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>426 270</u>	<u>473 633</u>
SUMMA INSTALLATIONER	<u>523 320</u>	<u>603 033</u>

NOT NR 8

Övriga fordringar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kundfordringar	50 580	2 056
Skattekonto	5 374	4 928
Momsfordran	0	<u>860</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>55 954</u>	<u>7 844</u>

NOT NR 9

Förutbetalda kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förutbetalda försäkringskostnader Trygg Hansa	176 837	160 784
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	22 378	21 530
Brandskyddstjänster Anticimex	48 736	45 264
Returpappercentralen	80 893	63 934
Comhem	15 695	14 913
Comhem	119	119
Sappa	37 595	0
Mediator	37 479	0
Uppbokad intäkt el	29 775	94 455
Vidarefakturering avgift	525	0
Simply brf	0	3 150
dubbelbet	0	3 150
dubbelbetalda arvoden	0	<u>5 136</u>
SUMMA	<u>450 032</u>	<u>412 435</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2029.01.17	1,08%	4 650 000
Nordea	2024.03.15	4,60%	3 145 996
Nordea	2025.05.21	1,00%	3 542 000
Nordea	2031.01.22	1,36%	3 796 289
Nordea	2026.01.21	0,91%	3 900 750
Nordea	2024.02.27	4,60%	<u>1 000 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>20 035 035</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-4 145 996
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-676 252</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 822 248</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>15 212 787</u>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			16 239 815

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Upplupna räntor	39 502	34 002
Upplupet revisionsarvode	15 000	14 500
Upplupna löner, arvoden	44 805	37 084
Upplupna sociala avgifter	14 078	11 652
Upplupen el Vattenfall	0	31 209
Fora avräkning	<u>448</u>	<u>37</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>113 833</u>	<u>128 484</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	22 496 000	22 496 000

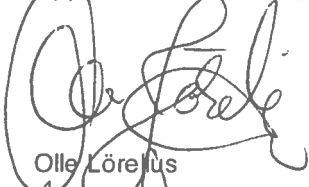
Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT NR 12

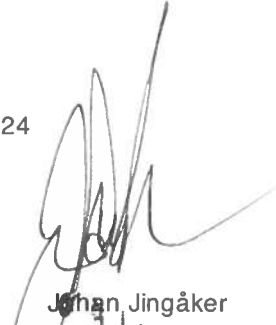
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av årsavgifterna med 10% från 1 februari 2024.

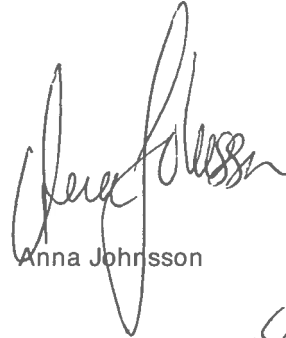
Uppsala den 24, 4 2024



Olle Lörellus



Johan Jingåker
John



Anna Johansson



Magnus Larsson



Peter Larsson



Charlotte Maherzi



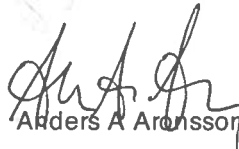
Anders Mossberg

REVISIONSPÅTECKNING

Vår Revisionsberättelse har avgivits den 2024-04-27
30/4 - 2024



Peter Lindqvist revisor
Borev Revisionsbyrå AB



Anders A. Aronsson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rolf för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rolf för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

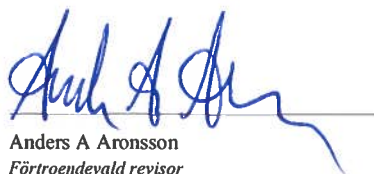
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30 april 2024



Peter Lindqvist
Revisor



Anders A Aronsson
Förtroendevald revisor

Lekmannarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2024

Vid årsstämman 2023 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 relevanta lagar och regler.

Bankskulden per kvadratmeter lägenhetsyta har 2023 gått upp något, med 1,2% till 2 526 kr. En skuld på 5 000 kr/kvm att betrakta som bra, dvs Brf Rolf har en förhållandevis låg belåning. Flera större lån bands redan 2021 till mycket låg ränta, vilket håller räntekostnaderna nere trots den nu allmänt höga räntenivån. Fritt eget kapital har genom minusresultaten 2022 och 2023 sammantaget reducerats med lite drygt 1 miljon kr, till 97 923 kr. Mot bakgrund av såväl ökande omkostnader som den planerade stamreningen är därför de beslutade höjningarna av årsavgiften per kvm befogade för att klara ekonomin långsiktigt. Styrelsens förslag om resultatdispositioner innebär också att uttag görs från yttre reparationsfonden med en summa som motsvarar årets kostnader för underhåll.

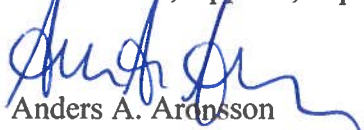
Revisorn har även till uppgift att granska styrelsens förvaltning av sitt samlade ansvar, inte bara ekonomin. Denna granskning har bl a skett genom att jag tagit del av samtliga styrelseprotokoll och stämmoprotokollet. Protokollen är förda i god ordning. En separat revisionskrivelse med specificerade synpunkter om detaljer har överlämnats till styrelsen.

Min bedömning är att ledamöterna och suppleanten i styrelsen lagt ner mycket tid och engagemang i styrelsearbetet. Det är många uppgifter av varierande slag att hantera.

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

- Att fastställa resultaträkningen för 2023,
- Att fastställa balansräkningen per 2023-12-31,
- Att till protokollet notera att 2023 års resultat uppgick till -591 731 kr,
- Att 2023 års förlust belastar balanserat resultat från tidigare år, 689 655 kr, vilket lämnar 97 923 kr till stämmans disposition,
- Att 97 923 kr enligt styrelsens förslag förs i ny räkning,
- Att yttre reparationsfonden dels tillförs 466 700 kr, dels ianspråk tas med 994 000 kr,
- Att till protokollet notera att omdisponeringarna av yttre reparationsfonden innebär en minskning med 527 300 kr, varefter yttre reparationsfonden uppgår till 626 434 kr,
- Att bevilja styrelsen för Brf Rolf ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2023.

Svartbäcken, Uppsala, i april 2024


Anders A. Aronsson
lekmannarevisor Brf Rolf