

# Årsredovisning för Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## 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 <sup>2</sup>
Total lokalarea	184 m <sup>2</sup>
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

## Styrelsen

För tiden 1 januari - 23 maj		För tiden 23 maj - 31 december		Mandatperiod
Anders Mossberg	Ordförande	Anders Mossberg	Ordförande	1 år
Markus Bergström	Ledamot	Markus Bergström	Ledamot	1 år
David Indelöf	Ledamot	Emelie Lejonklou-Hägg	Ledamot	2 år
Anna Johnsson	Ledamot	Anna Johnsson	Ledamot	1 år
Magnus Larsson	Ledamot	Magnus Larsson	Ledamot	1 år
Joel Öjdeby	Ledamot	Joel Öjdeby	Ledamot	1 år
Britta Silfver	Suppleant	Charlotte. Maherzi	Suppleant	2 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 2022-05-23.  
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).

Under året har 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 6 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 1 045 528 kr, varav reparationer 249 708 kr.

Den största åtgärderna under året har varit:

Reparation av källartrapporna ute	227 825 kr
Ventilationsrengöring	139 643 kr
Byte cirkulationspump	66 974 kr
OVK	60 000 kr
Lekplatsen på södra gården byttes ut.	473 633 kr bokat för avskrivning

## Avgiftsändringar

Höjning 5% från 1 oktober 2022 på årsavgifter, parkeringar, garage och förråd.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	4 996 tkr	4 922 tkr	4 896 tkr	4 804 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-441 tkr	213 tkr	584 tkr	435 tkr
Balansomslutning	24 357 tkr	24 953 tkr	25 603 tkr	20 683 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	11,20%	12,70%	11,50%	11,40%
Bankskuld i kr/m <sup>2</sup> lghyta	2 495kr	2 594 kr	2 689 kr	2 148 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup>	502 kr	496 kr	491 kr	482 kr
Räntekänslighet *	4,97%	5,22%	5,42%	4,46%
Sparande för underhåll kr/kvm**	154	137		

\* Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

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

## Verksamheten under året

OVK-besiktning har utförts under året.

Föreningsstämman kunde genomföras utomhus 23 maj.

## Verksamheten under kommande år

Stamreovering kommer utföras.  
Kommer göras uppgradering av fibernätet.

## 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 (3,69%) av föreningens ingående skuld 2022.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	1 332 454	738 600	213 001
Disposition av 2021 års resultat		150 400	62 601	-213 001
Uttag ur yttre reparationsfond				
Årets resultat				-440 666
Belopp vid årets utgång	<u>874 000</u>	<u>1 482 854</u>	<u>801 201</u>	<u>-440 666</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	801 201
Årets resultat	<u>-440 666</u>
	360 535

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	466 700
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-795 820
Till balanserat resultat överföres	<u>689 655</u>
	360 535

## **RESULTATRÄKNING**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	
Årsavgifter	3 985 452		3 936 222	
Hysesintäkter	724 732	1	695 068	
Elintäkter	285 918	4 996 102	289 593	4 920 883
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		1 249		1 106
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b><u>4 997 351</u></b>		<b><u>4 921 989</u></b>

## **RÖRELSENS KOSTNADER**

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-2 462 055	2	-2 461 593	
Administrationskostnader	-108 752		-105 584	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-169 209	-2 740 016	3	-152 811
				-2 719 988
<b>Reparation och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-249 708		-106 219	
Underhåll	-795 820	-1 045 528	-421 475	-527 694
Personalkostnader		-458 685	4	-444 348
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnader och renoveringar		-955 516	5,6	-776 588
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-202 394</b>		<b>453 371</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	807		0	
Räntekostnader	-239 079	-238 272	-240 370	-240 370
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-440 666</b>		<b>213 001</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-440 666</u></b>		<b><u>213 001</u></b>

## BALANSRÄKNING

	<u>2022</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	21 583 277		5	22 506 443	
Installationer	603 033		6	161 750	
Mark	216 200			216 200	0
Pågående arbeten	20 788	22 423 298		0	22 884 393
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	2 056			1 642	
Övriga fordringar	4 928			11 567	
Momsfordran	860			0	
Förutb kostnader och uppl intäkter	412 435	420 279	7	382 324	395 533
Kassa och bank		<u>1 513 881</u>			<u>1 673 278</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24 357 457</u>			<u>24 953 204</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	874 000			874 000	
Yttre reparationsfond	1 482 854	2 356 854		1 332 454	2 206 454
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	801 201			738 600	
Årets resultat	-440 666	360 535		213 001	951 601
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		15 889 039	8		16 565 291
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	3 905 040			4 008 530	
Medlemmarnas reparationsfond	2 655			2 655	
Leverantörsskulder	1 096 011			585 873	
Egna skatteskulder	18 180			18 316	
Moms	0			368	
Personalens källskatt	47 876			49 043	
Sociala avgifter	38 654			43 392	
Upplupna kostnader	128 484		9	100 324	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	514 129	<u>5 751 029</u>		421 358	<u>5 229 858</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>24 357 457</u>			<u>24 953 204</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
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 första avskrivning 2023	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**

	<b><u>Hysesintäkter</u></b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Hyra garage/parkering	493 220	469 200
Hyra lokaler, förråd	<u>231 512</u>	<u>225 868</u>
SUMMA	<u>724 732</u>	<u>695 068</u>

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	263 568	262 194
Fastighetsskötsel, extra tjänster	50 087	47 007
Serviceavtal	73 199	62 097
El	427 052	448 105
Värme	849 015	848 935
Vatten	316 385	305 455
Sophämtning	164 922	137 047
Försäkringar	176 695	207 661
Kabel-TV/bredband	55 608	54 193
Förbrukningsinventarier	3 139	12 035
Revisorsarvode	14 688	12 800
Övriga förvaltningskostnader	67 697	64 065
SUMMA	<b><u>2 462 055</u></b>	<b><u>2 461 593</u></b>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick till maximalt 1.519 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Revisionsarvode	<b><u>3 500</u></b>	<b><u>3 500</u></b>
SUMMA REVISIONSARVODE	<b><u>3 500</u></b>	<b><u>3 500</u></b>

**Löner och arvoden**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Styrelsen	141 392	147 277
Övriga anställda	<b><u>203 505</u></b>	<b><u>191 042</u></b>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	344 897	338 319
Övriga personalkostnader	12 324	10 081
Sociala avgifter	<b><u>97 964</u></b>	<b><u>92 448</u></b>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<b><u>455 185</u></b>	<b><u>440 848</u></b>



**NOT NR 5**

**Svarbäcken 17:1**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	166 098 000	130 006 000
Byggnadsvärde	91 486 000	73 428 000
Markvärde	<u>74 612 000</u>	<u>56 578 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b><u>166 098 000</u></b>	<b><u>130 006 000</u></b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	163 000 000	128 000 000
Lokaler	3 098 000	2 006 000

**Bokfört värde:**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Byggnader</b>	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 683 539	-3 523 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 843 539	-3 683 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 938 261</u>	<u>4 098 261</u>

**Stamreovering, badrum**

	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 600 000	-3 400 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 800 000	-3 600 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 200 000</u>	<u>4 400 000</u>

**Cykelparkeringshus**

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

**Miljöhus**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
	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>

**Tak**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-975 000	-900 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 050 000	-975 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 762 500</u>	<u>1 837 500</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Ventilation</b>	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 108 000	-1 018 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 198 000	-1 108 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 437 000</u>	<u>1 527 000</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Fönsterrenovering</b>	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-990 250	-891 225
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>-99 025</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 089 275	-990 250
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 861 975</u>	<u>3 961 000</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Garagedörrar</b>	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-222 264	-197 568
Årets avskrivningar	<u>-24 696</u>	<u>-24 696</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 960	-222 264
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>24 696</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Säkerhetsdörrar</b>	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-322 875	-287 000
Årets avskrivningar	<u>-35 875</u>	<u>-35 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 750	-322 875
Utgående restvärde enligt plan	<u>717 500</u>	<u>753 375</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Balkongrenovering</b>	5 964 253	5 964 253
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 642	0
Årets avskrivningar	<u>-238 570</u>	<u>-59 642</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 212	-59 642
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 666 041</u>	<u>5 904 611</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>21 583 277</u>	<u>22 506 443</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Gemensam el</b>	323 500	323 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-161 750	-129 400
Årets avskrivningar	<u>-32 350</u>	<u>-32 350</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 100	-161 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>129 400</u>	<u>161 750</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>129 400</u>	<u>161 750</u>

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Lekplats</b>	473 633	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>473 633</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA INSTALLATIONER</b>	<b><u>603 033</u></b>	<b><u>161 750</u></b>

**NOT NR 7**

**Förutbetalda kostnader**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Förutbetalda försäkringskostnader Trygg Hansa	160 784	153 876
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	21 530	20 862
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	45 264	42 542
Returpappercentralen	63 934	57 549
Comhem	14 913	13 542
Comhem	119	119
Uppbokad intäkt el	94 455	93 834
Simply brf	3 150	0
dubbelbetalning	3 150	0
dubbelbetalda arvoden	5 136	0
<b>SUMMA</b>	<b><u>412 435</u></b>	<b><u>382 324</u></b>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Nordea	2029.01.17	1,08%	4 750 000
Nordea	2023.03.15	3,01%	3 228 788
Nordea	2025.05.21	1,00%	3 634 000
Nordea	2031.01.22	1,36%	3 895 541
Nordea	2026.01.21	0,91%	<u>4 285 750</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>19 794 079</u></b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 228 788
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-676 252
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>3 905 040</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>15 889 039</u></b>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			15 998 859

**NOT NR 9**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Upplupna räntor	34 002	42 184
Upplupet revisionsarvode	14 500	13 000
Upplupna löner, arvoden	37 084	34 348
Upplupna sociala avgifter	11 652	10 792
Upplupen el Vattenfall	31 209	0
Fora avräkning	<u>37</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>128 484</u></b>	<b><u>100 324</u></b>

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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.

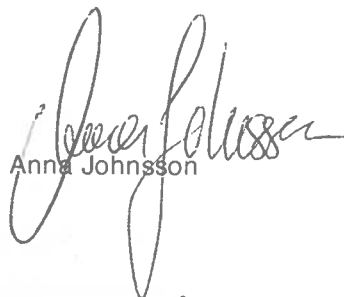
Uppsala den *28/4* 2023



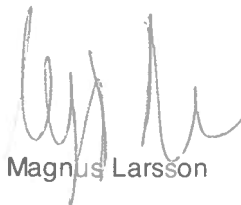
Anders Mossberg

Markus Bergström

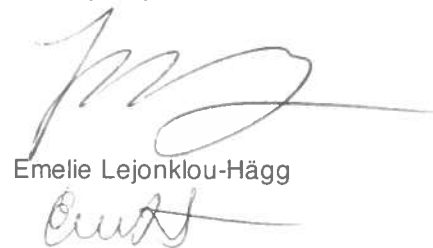
Joel Öjdeby



Anna Johnsson



Magnus Larsson



Emelie Lejonklou-Hägg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den *5/5 - 2023*



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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 5 maj 2023



Peter Lindqvist  
Revisor



Anders A. Aronsson  
Förtroendevald revisor

## Lekmanarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2023

Vid årsstämman 2022 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 2022 och balansräkningen per 2022-12-31 fastställs och att styrelsens förslag till disposition av årets resultat fastställs.

Bankskulden per kvadratmeter lägenhetsyta har 2022 fortsatt att minska, med 3,8% till 2 495 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, klokt av styrelsen, håller räntekostnaderna nere. Den nya underhållsplanen har givit underlag för föreslagen avsättning till yttre reparationsfonden. Styrelsens förslag om resultatdispositioner innebär också att uttag görs från yttre reparationsfonden med en summa som motsvarar årets kostnader för underhåll.

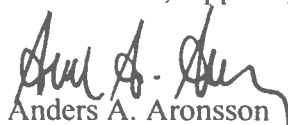
Revisorn har även till uppgift att granska styrelsens förvaltning av sitt samlade ansvar, inte bara ekonomin. Denna granskning har bl a skett genom att jag tagit del av samtliga styrelseprotokoll och stämmoprotokollet. En separat revisionskrivelse med specificerade synpunkter om detaljer har överlämnats 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 2022,
- Att fastställa balansräkningen per 2022-12-31,
- Att notera att 2022 års resultat uppgick till -440 666 kr,
- Att 2022 års förlust belastar balanserat resultat från tidigare år, 801 201 kr, vilket lämnar 360 535 kr till stämmans disposition,
- Att yttre reparationsfonden dels tillförs 466 700 kr, dels ianspråk tas 795 820 kr, och nettominskningen, 329 120 kr, överförs från yttre reparationsfonden till balanserat resultat som därmed uppgår till 689 655 kr (360 535 + 329 120),
- Att till protokollet notera att reparationsfonden efter omdisponeringen uppgår till 1 153 734 kr, samt
- Att bevilja styrelsen för Brf Rolf ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2022.

Svartbäcken, Uppsala, i maj 2023



Anders A. Aronsson  
lekmanarevisor Brf Rolf