



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle med säte i Täby org.nr. 769624-3547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågtorp 1	2012-10-03	2014
Sågtorp GA:1	2012-10-03	2014

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 647
81	garageplatser	222
32	p-platser	96
Totalt 212 objekt		7 965

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 2 rok, 29 st 3 rok, 29 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby Sågtorp GA:1	G:A		99 / 157	Bostadsgård, Rabatter, Belysning, Cykelställ, Dagvattenanläggning, Markparkering, Garage, Garageportar, Passersystem, Trapphus, Belysning, Brand- och sprinklersystem mm

Totalt 1 objekt

Föreningens andel är 63% enligt lägenhetsfördelningen med Brf Näsby Kulle, 99 respektive 58, totalt 157.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torkel Norda	Ordförande	2017-05-15
Mats Palmqvist	Ledamot	2021-05-31
Elisabeth Levander	Ledamot	2019-06-09
Jonas Forssell	Suppleant	2022-05-19
Rickard Hedenius	Ledamot	2020-01-16
Johan Lundberg	Ledamot	2020-06-12
Caroline Lauterburg	Suppleant	2020-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torkel Norda, Mats Palmqvist, Rickard Hedenius och Johan Lundberg.

Revisorer har varit: Clas Niklasson med Örjan Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Ewa Björkman och Elisabeth Abrahamsén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar och 1 st fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 20% från 2023-07-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25.

Övriga väsentliga händelser

Investeringen i IMD EI blev klar i augusti och slutgodkänd 2023-12-02. Styrelsen är tacksam för de frivilliga insatserna från speciellt Johan Lundberg, i styrelsen, och Simon Ring för att få detta gjort.

Mobiltelefonen i larmsystemet från sprinklersystemet till SOS Alarm har uppgraderats till 4/5G.

Ikano har tätat balkinfästningar och sprickor mellan betongelement t.o.m balk tre från 16:s gavel räknat. Ikano har vid grusplanen tätat brandskåpen mot inläckage samt ordnat avrinningen från gavlarnas stuprör så att den rinner direkt ut och inte bevattnar grusplanen. I samband med detta har föreningen låtit byta ut söndervittrade sockelskivor samt bytt ut skadad puts och bytt avrinningsbleck på gaveln till port 22.

Isolering av ventilationskanalerna i varje lägenhet har genomförts av Ikano med s.k. lösullsisolering. Resultatet är jämnare värme i lägenheterna samt att värmen tillförs på rätt plats. I samband med efterföljande injustering av värmesystemet konstaterades att vätskan i värmesystemet måste rengöras. Offertintagning för åtgärder är initierad.

En uppföljande ljudanalys i tidigare uppmätta lägenheter har gjorts efter isoleringen. I majoriteten av fallen kvarstår ljudproblemet.

En termografering av fastigheten och vissa lägenheter har gjorts. Denna har påvisat smärre värmeläckage, vilka också delgivits Ikano, men inga allvarliga brister. Vissa övriga viktiga punkter återstår för Ikano att åtgärda efter femårsbesiktningen. Ett positivt samarbetsklimat råder.

En inventering av "blå" köksfönster, det smala höga, har gjorts. Dessa är speciella p.g.a. brandklassning då de når ner till golvet. Fönsterleverantören har bytt vissa och lovat garantibyten på alla som anmälts i tid.

En cykelinventering har genomförts och kvarlämnade cyklar är återvunna av ett specialföretag efter sex månaders karantän.

All lägenhetsinnehavare har uppmanats installera läckagevarnare under diskbänken.

Läckagevarnare har installerats i s.k. slitsbottnar under öppna schakt i 6A, 6B, 20 och 22. I 16 och 18 är schakten för rör inte öppna utan det finns slitsbottnar i lägenheterna på varje plan. Vidare har kopplingar i vattenledningar i schakt inventerats och läckage åtgärdats av rörmokare från HSB.

Brandgastätning utfördes i ett av tre schakt i port 20, 22, 6A och 6B av Ikano. Detta för att hindra spridning av brandgaser samt matos mellan lägenheter.

Ett WC och handfat har installerats i port 16:s städskrubben för användning av entreprenörer inför arbetet med IMD EI och solceller men också för fortsatt nytta. Finns normalt i föreningar enligt HSB.

Samtliga entréportar har under året noggrant slipats och lackerats.

Ett möte med styrelsen för Brf Tallgläntan och Näsby Kulle för erfarenhetsutbyte har hållits.

Efter garageinbrott och stölder har vissa inbrottskyddande åtgärder vidtagits. Fler planeras. Dessvärre är problem med garageinbrott något vi delar med andra, nybyggda, bostadsrättsföreningar i Täby.

Underhållsplan

Föreningen utnyttjar HSB:s digitala underhållsplan vilken har uppdaterats. Fastighetsbesiktning sker löpande av HSB:s Fastighetsservice. Därutöver gör styrelsen brandsyn, garage- och takbesiktningar inför och i samband med genomgångar med

Ikano om olika garantiåtgärder.

Avtalsenliga driftsmöten med HSB har hållits 18 april samt 25 oktober, då inklusive brandsyn.

Ekonomi

Under året har två lån förfallit och omförhandlats till 3,77% respektive 4,2% ränta. Båda lånen löper med två års bindningstid. Ingen amortering gjordes pga investering i solceller och IMD el.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Ikano: 2017 års OVK överlämnas
2018	Kameraövervakningen kompletteras och kodlås till garaget installeras
2018	Ytterligare laddplatser installeras i garaget. RK har nu 16 och Näsby Kulle 6
2018	Inga ytterligare balkonger på plan fyra får införa balkongglastak. En finns på 16.
2018	Ikano: blästrar och tätar sprickor samt målar betonggolvet i garaget, garantiåtgärder
2019	Policy för brandskydd utformas med stöd av brandkonsult och kommuniceras
2019	Policy för GDPR införs
2019	Femårsbesiktning
2019	Ikano: Kompletterar radonmätning på uppmaning av kommunen. U.A.
2020	Diskussioner med HSB och Ikano om parkering för detaljplan på Sågtorp 2
2020	Efterbesiktning av femårsbesiktningen. Vissa punkter kvarstår.
2020	Utredning av inläckage i garaget m.h.a. konsult. Resultat överlämnas till Ikano
2020	Ikano: Överlämnar oljeavskiljare med markavlopp vid parkering utanför 6B
2021	Två matavfallsbehållare inköpta och utplacerade
2021	Efterbesiktning u.a. av betongskador i lägenhet och förråd
2021	Uppgradering av programvara i värmväxlaraggregaten för lägre energiförbrukning
2021	Belysningspollare på gården bytta och / eller renoverade
2021	Isolering av förrådskak i 22
2021	Stampolning
2021	OVK
2023	Investering i IMD EI och Solcellsel
2023	Ikano har tätat vissa balkinfästningar och sprickor mellan betongelement på utsidan garaget samt grusplanens brandskåp
2023	Ikano har isolerat ventilationskanalerna i samtliga lägenheter
2023	En termografering av fastigheten och vissa lägenheter har gjorts utan att allvarliga fel upptäckts
2023	Garantibyte av brandklassade och läckande, "blå", köksfönster har påbörjats. Slutförs 2024.
2023	En cykelinventering och utrensning har genomförts
2023	Samtliga entréportar har slipats och lackerats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhållsplanen kommer att vara beroende av vilka åtgärder Ikano vidtar för att slutföra sina garantiåtgärder efter femårsbesiktningen.

Årtal	Ändamål
2024	Brandsäkerhetsbesiktning samt förbättrad inbrottssäkerhet
2024	Rengöring av värmesystemets vätska och teknisk komplettering
2025	Energideklaration
2025	Byte av kall- och varmvattenmätare
2025	Byte till LED-lampor för garage- och entrébelysning
2025	Utvärdering byte av låssystem till garagedörrar från kodlås till kodbrickor
2025	OVK inklusive rengöring utsugningskanaler i lägenheter
2026	Stampolning
2025	Byte av garageport pga slitage
2026	Stampolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	148	219	181	221	217
Skuldsättning, kr/kvm	9 839	9 840	9 975	10 111	10 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 839	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	185	151	133	100	94
Årsavgifter, kr/kvm	785	656	640	640	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	779	772	756	759
Nettoomsättning, tkr	6 831	6 230	6 194	6 068	6 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 354	-972	-1 633	-1 078	-917
Soliditet, %	78	78	78	78	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten, bredband och kabel tv ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 397 126 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 148 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	275 595 000	0	0	275 595 000
Underhållsfond, kr	3 062 409	0	1 894 926	4 957 335
S:a bundet eget kapital, kr	278 657 409	0	1 894 926	280 552 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 633 767	-972 487	-1 894 926	-12 501 180
Årets resultat, kr	-972 487	972 487	-1 354 402	-1 354 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 606 254	0	-3 249 328	-13 855 582
S:a eget kapital, kr	268 051 155	0	-1 354 402	266 696 753

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 929 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 074 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 606 254
Årets resultat, kr	-1 354 402
Reservation till underhållsfond, kr	-1 929 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 074
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 855 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 855 582
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 830 823	6 184 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 722	44 776
Summa Rörelseintäkter		7 094 545	6 229 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 231 070	-3 628 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 503	-320 517
Personalkostnader	Not 6	-259 509	-234 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 580 553	-2 569 411
Summa Rörelsekostnader		-7 200 635	-6 752 420
Rörelseresultat		-106 090	-522 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 424	783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 252 736	-450 577
Summa Finansiella poster		-1 248 312	-449 794
Resultat efter finansiella poster		-1 354 402	-972 487
Resultat före skatt		-1 354 402	-972 487
Årets resultat		-1 354 402	-972 487

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	339 113 678	341 216 840
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	221 651	364 792
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 935 825	207 872
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		341 271 154	341 789 504
Summa Anläggningstillgångar		341 271 154	341 789 504

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 593	8 035
Aktuell skattefordran		37 884	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	948 936	2 361 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	112 207	152 651
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 107 620	2 522 559

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	119 305	102 191
<i>Summa Kassa och bank</i>		119 305	102 191

Summa Omsättningstillgångar

2 226 925

2 624 750

Summa Tillgångar

343 498 080

344 414 254

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 595 000	275 595 000
Fond för yttre underhåll	4 957 335	3 062 409
Summa Bundet eget kapital	280 552 335	278 657 409

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 501 180	-9 633 767
Årets resultat	-1 354 402	-972 487
Summa Ansamlad förlust	-13 855 582	-10 606 254

Summa Eget kapital

266 696 753 **268 051 155**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 810 370	39 427 614
Summa Långfristiga skulder		35 810 370	39 427 614

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 427 614	35 818 933
Leverantörsskulder		341 321	223 667
Skatteskulder		0	-37 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	50 524	92 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 171 498	838 269
Summa Kortfristiga skulder		40 990 957	36 935 485

Summa Skulder

76 801 327 **76 363 099**

Summa Eget kapital och skulder

343 498 080 **344 414 254**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -106 090 -522 693

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 580 553 2 569 411

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 580 553 2 569 411

Erhållen ränta 2 341 783

Erlagd ränta -1 179 237 -450 577

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 297 567 1 596 924

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 2 782 26 911

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 373 291 874

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

376 073 27 785

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 673 640 1 624 709

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 062 203 -35 846

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 062 203 -35 846

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -8 563 -1 034 252

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-8 563 -1 034 252

Årets kassaflöde

-397 126 554 611

Likvida medel vid årets början 2 463 463 1 908 851

Likvida medel vid årets slut 2 066 337 2 463 463

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år.
Avskrivning på inventarier och maskiner sker med 13% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 650 866	5 014 794
	Årsavgift samfällighet	52 516	77 312
	Hyror garage och parkeringsplatser	856 442	791 400
	Individuell mätning el och vatten	299 510	277 094
	Hyror övrigt	0	3 000
	Övriga primära intäkter	58 289	65 550
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 917 623	6 229 150
	Avgiftsbortfall	-86 800	-44 200
	<i>Summa</i>	-86 800	-44 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 830 823	6 184 950
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd samt övriga intäkter	263 722	44 776
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	263 722	44 776
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-862 267	-891 974
	Snö och halk-bekämpning	-24 000	-50 250
	Reparationer	-1 075 840	-375 374
	Planerat underhåll	-34 074	-76 777
	Försäkringsskador	-17 476	-1 350
	El	-626 005	-753 657
	Uppvärmning	-675 166	-556 374
	Vatten	-151 519	-121 033
	Sophämtning	-151 293	-150 173
	Fastighetsförsäkring	-105 770	-98 301
	Kabel-TV och bredband	-190 059	-191 014
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 490	-124 002
	Förvaltningsavtalskostnader	-250 179	-228 869
	Övriga driftkostnader	-11 932	-9 002
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 231 070	-3 628 150

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-6 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 494	-63 435
	Administrationskostnader	-35 729	-155 408
	Extern revision	-20 625	-19 775
	Konsultkostnader	-15 470	-28 913
	Föreningsverksamhet	-4 185	-12 820
	Övriga förvaltningskostnader	-6 000	-34 166
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 503	-320 517
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-210 000	-193 200
	Löner och övriga ersättningar	-4 528	-107
	Sociala avgifter	-38 331	-36 634
	Övriga personalkostnader	-6 650	-4 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 509	-234 341
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 000	720
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 083	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 341	63
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 424	783
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 250 428	-447 282
	Övriga räntekostnader	-2 308	-3 295
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 252 736	-450 577

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 627 000	242 627 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
	Årets investeringar	334 250	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	360 961 250	360 627 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 410 160	-16 983 890
	Årets avskrivningar	-2 437 412	-2 426 270
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 847 572	-19 410 160
	<i>Utgående redovisat värde</i>	339 113 678	341 216 840
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 000 000	191 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	269 800 000	269 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 231 587	85 231 587
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	85 231 587	85 231 587
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 108 255	1 108 255
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 108 255	1 108 255
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-743 463	-600 322
	Årets avskrivningar	-143 141	-143 141
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-886 604	-743 463
	<i>Utgående redovisat värde</i>	221 651	364 792
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	207 872	172 026
	Årets investeringar	1 727 953	35 846
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 935 825	207 872

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

947 031

2 361 272

Övriga fordringar

1 905

602

*Summa Övriga fordringar***948 936****2 361 874**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

2 083

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 124

152 651

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***112 207****152 651**

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

119 305

102 191

*Summa Kassa och bank***119 305****102 191**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,2%	2025-04-30	20 999 732	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-03-30	14 810 638	0
Stadshypotek AB	0,42%	2024-09-01	21 222 370	0
Stadshypotek AB	0,51%	2024-03-30	18 205 244	0
			75 237 984	0

Långfristig del

35 810 370

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

39 427 614

Kortfristig del

39 427 614

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,16%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,2%	2025-04-30	20 999 732	0	
Stadshypotek AB	3,77%	2025-03-30	14 810 638	0	
Stadshypotek AB	0,42%	2024-09-01	21 222 370	0	
Stadshypotek AB	0,51%	2024-03-30	18 205 244	0	
			75 237 984	0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			39 427 614		
Kortfristig del			39 427 614		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Momsskuld				26 444	9 188		
Källskatt				0	15		
Övriga kortfristiga skulder				24 080	83 297		
<i>Summa Övriga skulder</i>				50 524	92 500		

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter				587 322	463 580		
Upplupna räntekostnader				96 092	22 593		
Övriga upplupna kostnader				488 084	352 096		
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				1 171 498	838 269		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle

Org.nr. 769624 - 3547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle's finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Roslags Kulle för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle 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 stadgarerna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORKEL NORDA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:29:22



RICKARD HEDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:07:03



ELISABETH LEVANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:29:42



JOHAN LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:46:28



MATS PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:47:11



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:12:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:13:04

