



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle med säte i Täby org.nr. 769624-3547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågtorp 1	2012-10-03	2014
Sågtorp GA:1	2012-10-03	2014
Totalt 2 objekt		

Föreningen har under året varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Ansvaret för medlemmars bostadsrättstillägg har flyttats till respektives hemförsäkring. Vid skada slipper lägenhetsinnehavaren då en andra självrisk.
Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7647
81	garageplatser	222
32	p-platser	96
Totalt 212 objekt		7965

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 Enberg	Suppleant	2020-06-12

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Torkel Norda, Mats Palmqvist, Rickard Hedenius, Johan Lundberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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 2022-05-18. På stämman deltog 31 medlemmar. Extra stämma hölls 2022-09-29. På extrastämman deltog 55 medlemmar samt 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 juli höjdes årsavgiften med 5%. I samband med det höjdes även garage och p-platser utomhus med 100 kr per månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-05 samt 2022-10-13.

Övriga väsentliga händelser

Efter uppkoppling av varje trappuppgångs värmeväxlaraggregat till dator för kontinuerlig funktionsuppföljning har vissa brister upptäckts och åtgärdats. För andra pågår dialog med Ikano och underleverantör. Uppkopplingen är en del av ett energioptimeringsprojekt, där vi hittills kunnat minska elförbrukningen i aggregaten med ca 70 000 kWh per år, men som har fått stoppats tills vissa frågor klarats ut. Tilluftskanalerna har isolerats med hjälp av lösull i en lägenhet med positivt utfall. En genomgång av vårt parkeringsgarage med StorStockholms Brandförsvär och Täby Brandstation har genomförts efter en kvalificerad dialog. Generellt har vårt garage en bra brandsäkerhet och sprinklers som fördröjer brandförloppet. Brandförsvaret är utbildade för elbilsbränder och kommer att ingripa om även om de ännu inte fått specialutrustning för elbilar. Vi rekommenderas att m.h.a. brandkonsult ta fram en insatsplan som skall anslås i rätt skåp innanför garageporten.

Avtalet med SOS Alarm automatiskt kopplat till sprinklersystemet i garaget har överförts till föreningen från Ikano.
Förnyat bygglov om balkonginglasning har erhållits. Gäller fram till 2026-09-06.
Avtalen med leverantörerna har förnyats fram till 2027-09-25.

Ikano har genomfört garantiåtgärder såsom uppmärkning av fastighetens elsystem, förbättrat tätningen av förråd och garage längs Näsbylundsvägen samt genomfört en professionell ljudanalys i tolv lägenheter. Åtgärder avseende ljudet för några lägenheter återstår.

En utvärdering av solceller och gemensam el med individuell mätning (IMD EI) är genomförd. En extra stämma i september ger styrelsen mandat att upphandla investeringen och i december slöts avtal med leverantörer.

Under 2021 lät föreningen laserskanna garagegolvet för att mäta upp groparna som ger pölbildning. Då saltvattenpölar bildas vid väggar och pelare kommer föreningen att vidta förbättrande åtgärder.
Vissa viktiga punkter återstår för Ikano att åtgärda efter femårsbesiktningen. Ett positivt samarbetsklimat råder.

Underhållsplan

Föreningen utnyttjar HSB:s digitala underhållsplan. Fastighetsbesiktning sker löpande av HSB:s Fastighetservice. Därutöver gör styrelsen brandsyn, garage- och takbesiktningar inför och i samband med genomgångar med Ikano om olika garantiåtgärder.

Avtalsenliga Driftsmöten med HSB har hållits 3 maj och 13 oktober.

Ekonomi

Under året har ett lån förfallit och omförhandlats till 0,91% i ränta med ett års löptid. I samband med det gjordes en extra amortering på 1 miljon kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Nytt passersystem med kodbrickor samt fjärrkontroll för garageporten
2015	Balkonginglasning tillåts enligt stämmobeslut och bygglov
2016	Extra två-års garantibesiktning
2016	Installeras kameraövervakning i garage och miljörum
2016	Efter klagomål påbörjar Ikano analys och omprojektering av värmesystemet
2017	Marklägenheterna tar över ansvar för skötsel av betongurnor och dessas planteringar
2017	Avtal balkonginglasning med leverantörer samt bevakningsavtal om snöskottning av tak
2017	Extra stämma för beslut att införa 15 laddplatser i garaget
2017	Ikano: undersöker och reparerar rörelseskador i lägenhet och underliggande förråd
2017	OVK
2017	Ikano: byter värmebatterier, golvvärmestyrning ovanför garaget samt värmestyrning
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	Stamspolning
2021	OVK

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
2023	Gemensam el med individuell mätning (IMD El) och solceller – projektgenomförande
2023	Fortsatt arbete med Ikano för kvarvarande åtgärder efter femårsbesiktningen
2023	Utbyggnad av antalet laddplatser beroende på behovet
2023	Värmescanning av fastigheten och ett par lägenheter för kontroll av isolering
2023	Betonggolv, dammbindning, hårdning
2024	Byte av garageport p.g.a. slitage
2024	Byte till LED-lampor för garage- och entrébelysning
2024	Komplettera grus på grusgångar
2024	Energideklaration
2024	Brandsäkerhetsbesiktning
2024	OVK
2024	Linjemarkering parkeringsplatser
2025	Byte av låssystem till garagedörrar från kodlås till kodbrickor
2026	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	219	181	221	217	215
Skuldsättning, kr/kvm	9 840	9 975	10 111	10 377	10 385
Räntekänslighet, %	15	16	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	151	133	100	94	94
Driftskostnad, kr/kvm	501	517	466	415	352
Årsavgifter, kr/kvm	656	640	640	640	640
Totala intäkter, kr/kvm	779	772	756	759	740
Nettoomsättning, tkr	6 230	6 194	6 068	6 141	6 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	-972	-1 633	-1 078	-917	-889
Soliditet, %	78	78	78	77	77

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 385 186	0	677 223	3 062 409
S:a bundet eget kapital, kr	277 980 186	0	677 223	278 657 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 323 759	-1 632 786	-677 223	-9 633 767
Årets resultat, kr	-1 632 786	1 632 786	677 223	-972 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 956 545	0	0	-10 606 254
S:a eget kapital, kr	269 023 641	0	677 223	268 051 155

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 754 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 777 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	-8 956 544
Årets resultat, kr	-972 487
Reservation till underhållsfond, kr	-754 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 777
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 606 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 606 254

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 229 727	6 193 634
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 689 819	-4 057 663
Övriga externa kostnader	Not 3	-258 848	-406 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-234 341	-232 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 569 411	-2 569 411
Summa rörelsekostnader		-6 752 420	-7 265 862
Rörelseresultat		-522 693	-1 072 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	783	871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-450 577	-561 428
Summa finansiella poster		-449 794	-560 557
Årets resultat		-972 487	-1 632 786

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	341 216 840	343 643 110
Inventarier och maskiner	Not 8	364 792	507 933
Pågående nyanläggningar	Not 9	207 872	172 026
		<u>341 789 504</u>	<u>344 323 069</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>341 789 504</u>	<u>344 323 069</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 035	51
Övriga fordringar	Not 10	2 361 874	1 856 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	152 651	178 571
		<u>2 522 559</u>	<u>2 034 972</u>
Kassa och bank	Not 12	102 191	62 078
Summa omsättningstillgångar		<u>2 624 750</u>	<u>2 097 050</u>
Summa tillgångar		<u>344 414 254</u>	<u>346 420 119</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 595 000	275 595 000
Yttre underhållsfond		3 062 409	2 385 186
		<u>278 657 409</u>	<u>277 980 186</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 633 767	-7 323 759
Årets resultat		-972 487	-1 632 786
		<u>-10 606 254</u>	<u>-8 956 544</u>
Summa eget kapital		<u>268 051 155</u>	<u>269 023 642</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	39 427 614	60 435 909
		<u>39 427 614</u>	<u>60 435 909</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 818 933	15 844 890
Leverantörsskulder		223 667	250 044
Skatteskulder		-37 884	25 548
Övriga skulder	Not 15	68 640	5 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	862 129	834 893
		<u>36 935 485</u>	<u>16 960 568</u>
Summa skulder		<u>76 363 099</u>	<u>77 396 477</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>344 414 254</u>	<u>346 420 119</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-972 487	-1 632 786
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 569 411	2 569 411
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 596 924	936 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 911	23 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	874	65 991
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 624 709	1 025 967
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-35 846	-39 975
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-35 846	-39 975
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 034 252	-1 034 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 034 252	-1 034 252
Årets kassaflöde	554 611	-48 260
Likvida medel vid årets början	1 908 851	1 957 112
Likvida medel vid årets slut	2 463 463	1 908 851

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 13% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 014 794	4 892 484
Individuell mätning vatten	149 660	157 133
Hyror	923 759	848 564
Övriga intäkter	185 714	333 753
Bruttoomsättning	6 273 927	6 231 934
Avgifts- och hyresbortfall	-44 200	-38 300
	6 229 727	6 193 634
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	942 224	782 475
Reparationer	376 724	668 540
El	753 657	609 314
Uppvärmning	556 374	558 684
Vatten	121 033	140 585
Sophämtning	150 173	165 683
Fastighetsförsäkring	98 301	109 619
Kabel-TV och bredband	191 014	127 040
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	124 002	126 061
Förvaltningsarvoden	262 235	282 132
Övriga driftkostnader	37 305	38 366
Planerat underhåll	76 777	449 165
	3 689 819	4 057 663
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 002	10 368
Hyror och arrenden	0	1 248
Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 435	52 428
Administrationskostnader	137 723	205 817
Extern revision	19 775	17 500
Konsultkostnader	28 913	119 176
	258 848	406 538
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 200	192 340
Löner och övriga ersättningar	1	0
Sociala avgifter	36 634	39 910
Övriga personalkostnader	4 507	0
	234 341	232 250
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	720	676
Övriga ränteintäkter	63	195
	783	871
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	447 282	559 759
Övriga räntekostnader	3 295	1 669
	450 577	561 428

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 627 000	242 627 000
Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 627 000	360 627 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 983 890	-14 557 620
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 410 160	-16 983 890
Utgående redovisat värde	341 216 840	343 643 110
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	4 666 242
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	7 819 108
Summa taxeringsvärde	269 800 000	214 485 350
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 108 255	1 108 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 108 255	1 108 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-600 322	-457 181
Årets avskrivningar	-143 141	-143 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-743 463	-600 322
Bokfört värde	364 792	507 933
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	172 026	132 051
Årets investeringar	35 846	39 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 872	172 026
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	602	247
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 361 272	1 846 773
Övriga fordringar	0	9 330
	2 361 874	1 856 350
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	152 651	178 571
	152 651	178 571

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken	102 191	62 078			
		102 191	62 078			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	24447901	0,82%	2023-05-09	21 008 295	34 252
	Stadshypotek AB	354881	0,51%	2024-03-30	18 205 244	0
	Stadshypotek AB	398595	0,42%	2024-09-01	21 222 370	0
	Stadshypotek AB	457211	0,91%	2023-03-30	14 810 638	0
					75 246 547	34 252
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					75 075 287
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 427 614
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				85 231 587	85 231 587
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				35 818 933	15 844 890
					35 818 933	15 844 890
	Varav amortering				34 252	34 252
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				3 005	5 193
	Inre fond				0	0
	Källskatt				15	0
	Övriga kortfristiga skulder				65 620	0
					68 640	5 193
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				22 593	22 593
	Förutbetalda hyror och avgifter				487 440	503 591
	Övriga upplupna kostnader				352 096	308 709
					862 129	834 893
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter**2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Elisabeth Levander

Johan Lundberg

Jonas Forssell

Mats Palmqvist

Rickard Hedenius

Torkel Norda

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Clas Niklasson

Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslags Kulle
Org.nr. 769624-3547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslags Kulle för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Brf Roslags Kulle för år 2022 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping enligt digital signatur

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORKEL NORDA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:04:48



RICKARD HEDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:33:18



ELISABETH LEVANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 23:03:34



JOHAN LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:05:58



MATS PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:20:00



JONAS FORSSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:06:59



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:18:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:18:42



HSB – där möjligheterna bor