



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle med säte i Täby org.nr. 769624-3547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 647
82	garageplatser	225
32	p-platser	96
Totalt 213 objekt		7 968

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 Sägtorp 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
Rickard Hedenius	Ledamot	2020-01-16
Johan Lundberg	Ledamot	2020-06-12
Jonas Forssell	Suppleant	2023-09-25
Caroline Lauterburg	Suppleant	2020-06-12

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. samt tre med grannföreningen Näsby Kulle angående Gemensamhetsanläggningen vari garaget ingår.

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

Revisorer har varit: Clas Niklasson revisor hos Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Stella Luz och Thomas Althoff, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman hölls 2024-05-16. På stämman deltog 42 boende närvarande eller digitalt representerande 34 lägenheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 juli 2024 höjdes årsavgiften med 10% samt garage och p-platser utomhus med 100 kr per månad.

Föreningen har en 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 2024-10-25.

Övriga väsentliga händelser

Arbetet med värmesystemet har fortsatt i dialog med Ikano. I samband med försök till injustering konstaterade Ikano ett behov av att rensa systemet från magnetit mm. Föreningen har därför våren 2024 investerat ca 400 Ksek i byte av tryckkärl och avgasning till mer automatiska sådana, installation av Bauer Jetpipe för kontinuerlig rensning samt installerat filter inklusive magnetfilter. Under hösten har konstaterats ett behov av mer handgriplig rensning av värmebatterier vilket kommer att genomföras under 2025.

Ljudfrågan i ett färre antal lägenheter är avslutad i och med vissa justeringar och fläktbyten, varav Ikano stod för kostnaden för en fläkt. Det pågår också diskussioner med Ikano om förlikning vad gäller vissa delar av värmesystemet. Föreningen avvaktar svar från Ikano.

Under året har Ikano genomfört fyra fuktmätningar i garaget vilket rapporterades till föreningen i samband med ett möte i början på november. Ikano redogjorde för vilka åtgärder de avsåg att fortsätta med. Föreningen kommer efter egna analyser återkomma till Ikano med våra krav på Ikanos fortsatta åtgärder, i början på 2025. Ikano har lovat ett tätt garage, och även om mycket gjorts så är frågan inte avslutad.

Leverantören fortsätter att byta ut "blå" köksfönster, det smala höga, på garanti. Dessa är speciella p.g.a. brandklassning då de når ner till golvet.

Ett femårigt fullserviceavtal med Schindler Hiss har tecknats vilket innebär i huvudsak en fast årsavgift för hissunderhållet. Kostnader för grusrensning och andra mindre kan tillkomma.

Våtdammsugning av garaget görs varje vår i samband med kommunens grusupptagning och efter höstlövens fall.

Då vi kunnat stänga de flesta frågorna mot Ikano började vi diskutera ackumulerade kostnader som berör Gemensamhetsanläggningen (GA) med Brf Näsby Kulle. Då uppdagades att lantmäteriförättningen, som gjordes vid bildningen av gemensamhetsanläggningen (GA), garagedelen, är bristfällig, dessutom blev den försenad och trädde i kraft efter det att garaget togs i bruk. Detta leder till oklarheter kring vad som ingår i GA och därmed också vilka kostnader som ska belasta GA. Resultatet är att vi begärt en s.k. fastighetsbestämning från lantmäteriet för att tydliggöra vad som ingår i GA samt anlitat advokat för att reda ut vad som gäller från slutbesiktning tills GA bildades formellt. Processen kommer att fortsätta under nästa år.

Under året har vi sett över driftavtalet liksom avtalet för brandgardiner.

Efterfrågan på laddplatser har varit låg. För att ändå möjliggöra några till platser prövar vi att tre bilar kan dela på en laddbox avsedd för två, genom lägre kablar och genom lägre avgift.

Efter ännu ett inbrott i garaget och efter diskussioner med Näsby Kulle har vi kommit överens om att öka säkerheten ytterligare. Detta genom att svetsa på inbrottsskydd på garagedörrarna. Dessa gjorde att de känsliga kodlåsen blev än känsligare och i flera fall omöjliga att justera in. Därför byts de gamla kodlåsen ut mot kodbrickelås. Denna kostnad delas mellan föreningarna då det berör det gemensamma garaget. I samband med detta har föreningen också låtit svetsa inbrottsskydd på förråds- och cykelrumsdörrar för att förhindra ytterligare inbrott även där.

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. Ena lånet löper på två år till 3,67% ränta. Det andra lånet löper på tre år till 2,57% ränta. Totalt har föreningen amorterat 1,5 miljoner kr under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Ikano: 2017 års OVK överlämnas
2018	Inga ytterligare balkonger på plan fyra får införa balkongglastak. En finns på 16.
2019	Femårsbesiktning
2019	Ikano: Kompletterar radonmätning på uppmaning av kommunen gjordes av Ikano. Resultat utan anmärkning.
2020	Diskussioner med HSB och Ikano om parkering för detaljplan på Sågtorp 2. Kommunens beslut blev att inga ändringar gjordes. Grässträngen tillhör nu RK.
2020	Efterbesiktning av femårsbesiktningen. Vissa punkter kvarstår.
2021	Stamspolning
2021	OVK och brandbesiktning
2023	Investering i IMD EI och Solcellsel
2023	Ikano har isolerat ventilationskanalerna i samtliga lägenheter
2023	Garantibyte av brandklassade och läckande, "blå", köksfönster har påbörjats. Slutförs under 2024 - 2025.
2023	En cykelinventering och utrensning har genomförts
2023	Samtliga entréportar har slipats och lackerats
2024	Byte av tryckhållningskärl till en bättre med integrerad avgasare i undercentralen för värmesystemet
2024	Installation av Baouer pipejet samt filter med magnetfilter för kontinuerlig rengöring av värmesystemet
2024	Byte av takfläkt på 6A ersatt av Ikano. Byte av två takfläktar på 22.
2024	Tecknat femårigt fullserviceavtal med Schindler hiss
2024	Svetsat på förstärkta inbrottsskydd på garagedörrarna och förrådsdörrar.
2024	Påbörjat utbyte av kodlås till garagedörrarna till dörrbladsläsare för kodbrickor.

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	Åtgärd
2025	Rengöring av värmesystemets värmebatterier och Stad-ventiler
2025	Byte av kall- och varmvattenmätare
2025	Byte till LED-lampor för garage- och entrébelysning
2025	Slutföra byte av låssystem till garagedörrar från kodlås till dörrbladsläsare
2025	OVK inklusive rengöring utsugningskanaler i lägenheter
2026	Stampolning
2026 - 2027	Byte av garageport pga slitage utvärderas
2026 - 2027	Laga puts längs Näsbyvägen östra sida

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	148	219	181	221
Skuldsättning, kr/kvm	9 367	9 839	9 840	9 975	10 111
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 643	9 839	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	13	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	203	185	151	133	100
Årsavgifter, kr/kvm	954	785	656	640	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	901	779	772	756
Nettoomsättning, tkr	8 362	6 831	6 230	6 194	6 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 605	-1 354	-972	-1 633	-1 078
Soliditet, %	78	78	78	78	78

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 540 481 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	4 957 335	0	1 868 210	6 825 545
S:a bundet eget kapital, kr	280 552 335	0	1 868 210	282 420 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 501 180	-1 354 402	-1 868 210	-15 723 792
Årets resultat, kr	-1 354 402	1 354 402	-1 604 542	-1 604 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 855 582	0	-3 472 752	-17 328 334
S:a eget kapital, kr	266 696 753	0	-1 604 542	265 092 211

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 920 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 790 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	-13 855 582
Årets resultat, kr	-1 604 542
Reservation till underhållsfond, kr	-1 920 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 790
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 328 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 328 334

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 361 768	6 830 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 921	263 722
Summa Rörelseintäkter		8 557 689	7 094 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 631 047	-4 231 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 569	-129 503
Personalkostnader	Not 6	-271 155	-259 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 682 177	-2 580 553
Summa Rörelsekostnader		-7 898 948	-7 200 635
Rörelseresultat		658 741	-106 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 465	4 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 269 747	-1 252 736
Summa Finansiella poster		-2 263 283	-1 248 312
Resultat efter finansiella poster		-1 604 542	-1 354 402
Resultat före skatt		-1 604 542	-1 354 402
Årets resultat		-1 604 542	-1 354 402

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	338 219 818	339 113 678
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	78 510	221 651
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 935 825
Summa Materiella anläggningstillgångar		338 298 328	341 271 154
Summa Anläggningstillgångar		338 298 328	341 271 154

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 098	8 593
Aktuell skattefordran		37 884	37 884
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 830 394	948 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	248 625	112 207
Summa Kortfristiga fordringar		2 119 002	1 107 620

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	0	119 305
Summa Kassa och bank		0	119 305

Summa Omsättningstillgångar

2 119 002

2 226 925

Summa Tillgångar

340 417 330

343 498 080

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	275 595 000	275 595 000
Fond för yttre underhåll	6 825 545	4 957 335
Summa Bundet eget kapital	282 420 545	280 552 335
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-15 723 792	-12 501 180
Årets resultat	-1 604 542	-1 354 402
Summa Ansamlad förlust	-17 328 334	-13 855 582
Summa Eget kapital	265 092 211	266 696 753

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 927 61435 810 370
Summa Långfristiga skulder		37 927 61435 810 370
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 810 37039 427 614
Leverantörsskulder		292 892341 321
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	33 39350 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 260 8491 171 498
Summa Kortfristiga skulder		37 397 50440 990 957
Summa Skulder		75 325 11876 801 327
Summa Eget kapital och skulder		340 417 330343 498 080

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	658 741	-106 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 682 177	2 580 553
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 682 177	2 580 553
Erhållen ränta	8 548	2 341
Erlagd ränta	-2 236 747	-1 179 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 112 719	1 297 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-434 641	2 782
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-9 208	373 291
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-443 849	376 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	668 870	1 673 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	290 649	-2 062 203
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	290 649	-2 062 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	-8 563
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-8 563
Årets kassaflöde	-540 481	-397 126
Likvida medel vid årets början	2 066 337	2 463 463
Likvida medel vid årets slut	1 525 855	2 066 337

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Definitioner nyckeltal

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 i med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 BFNR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 472 824	5 650 866
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	825 065	0
	Årsavgifter övrigt	0	52 516
	Hyror garage och parkeringsplatser	925 800	856 442
	Hyror förbrukningsbaserad	167 263	299 510
	Övriga primära intäkter	63 186	58 289
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 454 138	6 917 623
	Avgiftsbortfall	0	-86 800
	Hyresbortfall	-92 370	0
	<i>Summa</i>	-92 370	-86 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 361 768	6 830 823
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	195 921	263 722
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	195 921	263 722

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-968 386	-862 267
	Snö och halk-bekämpning	-41 562	-24 000
	Reparationer	-1 061 337	-1 075 840
	Planerat underhåll	-51 790	-34 074
	Försäkringsskador	-57 960	-17 476
	El	-691 248	-626 005
	Uppvärmning	-662 137	-675 166
	Vatten	-242 286	-151 519
	Sophämtning	-150 330	-151 293
	Fastighetsförsäkring	-98 640	-105 770
	Kabel-TV och bredband	-194 885	-190 059
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 157	-55 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-249 275	-250 179
	Övriga driftkostnader	-107 055	-11 932
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 631 047	-4 231 070
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 309	-47 494
	Administrationskostnader	-129 968	-35 729
	Extern revision	-23 563	-20 625
	Konsultkostnader	-36 250	-15 470
	Föreningsverksamhet	-8 572	-4 185
	Övriga förvaltningskostnader	-61 907	-6 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-314 569	-129 503
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-229 200	-210 000
	Löner och övriga ersättningar	-311	-4 528
	Sociala avgifter	-41 644	-38 331
	Övriga personalkostnader	0	-6 650
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-271 155	-259 509

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	720	1 000
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 500	2 083
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	245	1 341
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 465	4 424
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 269 697	-1 250 428
	Övriga räntekostnader	-50	-2 308
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 269 747	-1 252 736
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 961 250	242 627 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
	Årets investeringar	1 645 176	334 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	362 606 426	360 961 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 847 572	-19 410 160
	Årets avskrivningar	-2 539 036	-2 437 412
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 386 608	-21 847 572
	<i>Utgående redovisat värde</i>	338 219 818	339 113 678
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 000 000	191 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	269 000 000	269 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 231 587	85 231 587
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 231 587	85 231 587

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 108 255	1 108 255
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 108 255	1 108 255
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-886 604	-743 463
	Årets avskrivningar	-143 141	-143 141
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 029 745	-886 604
	<i>Utgående redovisat värde</i>	78 510	221 651
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 935 825	207 872
	Årets investeringar	0	1 727 953
	Omklassificering till byggnad	-1 935 825	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 935 825
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 525 855	947 031
	Övriga fordringar	304 539	1 905
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 830 394	948 936
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	2 083
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 625	110 124
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	248 625	112 207
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	0	119 305
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	119 305

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,67%	2026-03-30	17 705 244	0
Stadshypotek AB	4,2%	2025-04-30	20 999 732	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-03-30	14 810 638	0
Danske Bank	2,57%	2027-12-02	20 222 370	0
			73 737 984	0
Långfristig del			37 927 614	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			35 810 370	
Kortfristig del			35 810 370	
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			3,54%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,67%	2026-03-30	17 705 244	0
Stadshypotek AB	4,2%	2025-04-30	20 999 732	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-03-30	14 810 638	0
Danske Bank	2,57%	2027-12-02	20 222 370	0
			73 737 984	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			35 810 370	
Kortfristig del			35 810 370	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	15 936	26 444
Övriga kortfristiga skulder	17 457	24 080
Summa Övriga skulder	33 393	50 524

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	705 071	587 322
Upplupna räntekostnader	129 092	96 092
Övriga upplupna kostnader	426 686	488 084
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260 849	1 171 498

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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 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 2024 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 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 datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORKEL NORDA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:25:07



RICKARD HEDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 09:01:29



ELISABETH LEVANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:52:00



JOHAN LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 17:36:01



MATS PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 11:20:46



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:38:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:39:40

