



HSB BRF ROSLAGS KULLE ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769624-3547

Styrelsen för Brf Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ill Jz FL O.K.H.P.E. IN MT CD



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 1 i Täby kommun.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	7 647
Garageplatser	77	
Parkering	32	

Föreningens fastighet är byggd 2014 värdeår 2014.

Föreningen har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sågtorp GA:1, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, gård och lekpark. Föreningens andel är 63 % enligt lägenhetsfördelningen med brf Näsby Kulle, 99 respektive 58, totalt 157.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och planeras vara oförändrade för 2020.

Genomfört planerat underhåll

Föreningen har en digital underhållsplan inlagd i HSB:s system vilken används för planering och budgetering.

Serviceavtal för brandgardiner har tecknats med leverantören Previs Brandgardiner med start januari 2020. Serviceavtal för hissar har tecknats med Schindler.

Den 5-åriga garantin från Ikano Bostad gick ut 2019-05-15 vilket inkluderar garanti från Ikanos underleverantörer även om dessas leveranser succesivt gått ur sin 5-årsgaranti tidigare vilket ibland orsakat diskussioner men löst sig korrekt.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Flera	Slutföra åtgärder som följd av femårsbesiktningen

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garage	Ikano: Komplettering med hållkärslist nedre ramp samt dörrplan för att tätta vattenläckage till "ramprummet"
2019/18	Garage	Ikano: Komplettering yttre tätning av garage i NV gaveln och NÖ hörnet
2018	Mark	Ikano: omläggning av de sista 3 stuprören direkt till dräneringen för att minska vattentryck på garaget
2017	Värme	Ikano: Byte av värmebatterier, motoriserad golvvärmestyrning ovanför garaget, bättre styrsystem
2017	Ventilation	Ikano: byte av takfläktar på 6B. Obligatorisk Ventilationskontroll
2017	Betongs konstruktion	Ikano: Undersökning och reparation av rörelseskador
2017	Mark	Ikano: omläggning av 3 stuprör direkt till dräneringen för minskat vattentryck på garaget

UK JF JL OL RE TN AT PH



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Övriga väsentliga händelser

Stadgeändring

Läsning nummer ett togs på extra årsmöte 2019-12-04 för att öka flexibiliteten vid val av revisor. Ny text beslutades: "En av revisorerna skall vara extern och bör vara godkänd och auktoriserad". En andra läsning tas på kommande årsmöte.

Radonmätning

Ikano genomförde enligt kommunens krav en radonmätning under våren. Mycket låga värden på radon uppmättes.

Energideklaration, Energiklass E

I mars 2019 redovisade Ikano med hjälp av underkonsulten Värmex energideklarationer för våra två huskroppar. Utfallet blev Energiklass E enligt nya lagkrav från 2019-01-01. Ikano uppfyller lagkravet som gällde när byggnaden uppfördes men hade i bygglovets ställt i utsikt energiklass C. Föreningen har hela tiden hävdade att bygglovs löfte skall uppfyllas.

Femårsbesiktning

Styrelsen har lagt ned betydande arbete på att förbereda och följa upp den femårsbesiktning (5ÅB) som genomfördes 2019-05-07 med stöd av föreningens anlitate besiktningsman. Femårsgarantins sista dag var 2010-05-15.

- Vid 5ÅB identifierades 46 punkter varav 26 är åtgärdade, av Ikano eller i vissa fall föreningen.
- Alla lägenhetspunkter är åtgärdade.
- 12 punkter tillhör fyra områden där vi har en pågående tvist med Ikano.
- 3 garagepunkter skall inspekteras inom maj 2020, gällande tätningar av vattenläckage.
- Ikanos underleverantör har under hösten genomfört en yttre tätning av garaget nära trappan i slutningen ned mot Scandic Hotell.
- Övriga är diverse mindre punkter.

Områden där vi inte är överens med Ikano är

- Energiförbrukning gentemot teknisk specifikation i bygglovets samt avfrostningskapacitet
- Vattensamlingar i garaget och dessas hantering
- Kvalitet på rörfästning och slitsbotten vid lägenhetens inkommande vatten
- Ljudnivåer i lägenheter från ventilation jämfört med norm

Då styrelsen i november 2019 riktade skadeståndskrav gentemot Ikano på dessa fyra områden engagerade Ikano advokater.

Dialogen förs nu på bägge sidor med stöd av advokater med början i januari 2020. Föreningen är av försäkringen utlovad ersättning för rättshjälp.

Föreningen har inför och efter haft kostnader för 5 ÅB i form av konsultarvode (värme- och ventilationsexpert), besiktningsman och advokat.

Hemsidan

Aktuella nyheter till medlemmarna publiceras kontinuerligt under fliken Nyheter på föreningens hemsida, med en kort notis på facebooksidan "Vi som bor i Roslags Näsby Kulle", med hänvisning till hemsidan.

Fjärrvärmearbete

Under hösten har kommunen grävt ned ledningar med större kapacitet för fjärrvärme med anledning av det nybyggda studenthuset Unum. Trottoaren och parkeringen utanför Näsbylundsvägen 22 har därför grävts upp och tillfälligt återställt. Slutligt återställande sker i vår 2020.

Ekonomi

Ekonomi är god. Under året har ca 2 MSEK ackumulerats vilket kommer att sänka lånebehovet i samband med att nästa lån skall sättas om under våren 2020.

Avtal med HSB

Det andra året av två med nya avtal med HSB tillsammans med brf Näsby Kulle löper nu. Dessa täcker ekonomi, fastighetsservice, drift, markskötsel samt, för Roslags Kulle, städning.

Två driftsmöten inklusive fastighetssyn har hållits med HSB Fastighet och Drift inklusive en brandsyn. Städdagarna har från hösten justerats efter vårens provperiod.

Brandsyn och brandskyddspolicy

Styrelsen genomförde i somras en brandsyn, speciellt inriktad på gasolgrillar, samt en brandsyn tillsammans med HSB Fastighetsservice.

U. J. K. S. P. E. T. N. Att E. J. K.



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Föreningens avtalspartners är

- Fastighetsskötsel HSB
- Drift & Energi HSB
- Ekonomisk förvaltning HSB
- Städentreprenad HSB Städ
- Markskötsel HSB Mark, genom Brf Näsby Kulle
- Passagesystem (dörrar) HSB (boendeinformation) och Pebab (systemunderhåll)
- Parkering, kö och avtal HSB
- Återvinning miljörum Suez
- Sprinklersystem i garage a-Sprinkler
- Lägenhetsvatten, mätning Minol
- Hissar Schindler
- Garageport Assa Abloy
- Snöskottning tak DB Tak
- Fastighetsförsäkring Protector
- Bostadsrättstillägg Protector
- Fjärrvärme EON
- Elförbrukning Fortum
- Elnät Ellevio
- Fiber, TV, IP-telefoni ComHem
- Kameraövervakning Smart Säkerhet
- Inglasning balkong Lumon
- Inglasning balkongtak Bentec

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Vid stämman deltog 38 medlemmar som representerar 34 lägenheter. Ingen medlem representeras via fullmakt. En av de närvarande, representerade en lägenhet, hade ännu inte flyttad in och saknade därför rösträtt.

Extra föreningsmöte hölls 2019-12-04. Vid mötet närvarade 17 medlemmar.

Styrelse

Under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torkel Norda
Philip Eliasson
Rickard Hedenius
Elisabeth Levander
Erik Aronsson
Jonas Forsell
Linda Kiby
Johan Lundberg

Roll

Ordförande
Ledamot och vice ordförande, till 2020-01-31
Ledamot, från 2019-12-04
Ledamot och sekreterare
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har ett antal projekt och leverantörmöten hållit. För sin administration har styrelsen ett gemensamt arkiv på Dropbox, inklusive ytterligare två, ett för laddplatsprojektet samt ett för GA, det sista gemensamt med Brf Näsby Kulle.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson Grant Thornton Sweden AB, revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen består av Åsa Ericsson och Joakim Westin. Rickard Hedenius avgick ur den i samband med invalet till styrelsen 2019-12-04.

UL JB JL OK RE TW att LFH



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Underhållsplan

Föreningen har en digital underhållsplan inlagd i HSB:s system vilken används för planering och budgetering. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 154 (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	640	640	640	586
Totala intäkter kr/kvm	803	788	829	731
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	217	215	274	145
Belåning, kr/kvm	10 377	10 385	10 826	11 098
Räntekänslighet	16%	16%	17%	19%
Drift och underhåll kr/kvm	402	359	317	318
Energikostnader kr/kvm	94	94	75	77

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

UK JB JLC SA TV R.E. AH EHL



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 141	6 025	6 339	5 589	6 165
Resultat efter finansiella poster	-917	-889	-413	-1 395	-1 252
Soliditet	77%	77%	77%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 141 382
Rörelsekostnader	-	6 089 802
Finansiella poster	-	968 313
Årets resultat		-916 733
Planerat underhåll	+	72 750
Avskrivningar	+	2 504 780
Årets sparande		1 660 797
Årets sparande per kvm total yta		217

UK JB ZL Q TV P.E. M.H. L.H.



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	0	1 131 944	-3 187 153	-889 126
Reservering till fond 2019			637 000	-637 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-72 750	72 750	
Balanserad i ny räkning				-889 126	889 126
Årets resultat					-916 733
Belopp vid årets slut	275 595 000	0	1 696 194	-4 640 529	-916 733

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 640 529
Årets resultat	-916 733
	-5 557 262

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 076 279
Årets resultat	-916 733
Reservering till underhållsfond	-637 000
Ianspråktagande av underhållsfond	72 750
Summa till stämmans förfogande	-5 557 262

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 557 262
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

UR JH ZL AS TN P.E. AH^{CD} LTH

**Brf Roslags Kulle**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 141 382	6 025 270
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 149 105	-2 776 946
Övriga externa kostnader	Not 3	-207 697	-133 712
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-228 221	-179 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 504 780	-2 504 780
Summa rörelsekostnader		-6 089 802	-5 594 516
Rörelseresultat		51 580	430 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	856	1 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-969 169	-1 321 079
Summa finansiella poster		-968 313	-1 319 880
Årets resultat		-916 733	-889 126

UL JB ZL B TW R.E NH LK

**Brf Roslags Kulle****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 348 495 650 350 921 920

Inventarier och maskiner

Not 8 471 059 549 569

Pågående nyanläggningar

Not 9 323 156 248 361

349 289 865 351 719 850

Summa anläggningstillgångar

349 289 865 351 719 850**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

100 1 298

Övriga fordringar

Not 10 2 780 262 1 536 057

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 180 194 266 134

2 960 556 1 803 489

Kassa och bank

Not 12 10 868 0

Summa omsättningstillgångar

2 971 424 1 803 489**Summa tillgångar**

352 261 289 353 523 339

UK J10 7L A JV R.E. NH LK

**Brf Roslags Kulle****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

275 595 000

275 595 000

Yttre underhållsfond

1 696 194

1 131 944

277 291 194

276 726 944

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 640 529

-3 187 153

Årets resultat

-916 733

-889 126

-5 557 262

-4 076 279

Summa eget kapital

271 733 932

272 650 665

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

79 280 799

79 349 303

79 280 799

79 349 303

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

68 504

68 504

Leverantörsskulder

236 717

441 837

Skatteskulder

64 414

85 759

Övriga skulder

Not 15

75 100

76 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

801 823

850 971

1 246 558

1 523 371

Summa skulder

80 527 357

80 872 674

Summa eget kapital och skulder**352 261 289****353 523 339**

UK JB 74 A TR R.E. NA Loh

**Brf Roslags Kulle**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-916 733	-889 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 504 780	2 504 780
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 588 047	1 615 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	130 016	-160 092
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-276 813	367 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 441 250	1 822 635
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-74 795	-248 361
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-74 795	-248 361
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-68 504	-3 368 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 504	-3 368 504
Årets kassaflöde	1 297 951	-1 794 230
Likvida medel vid årets början	1 428 520	3 222 750
Likvida medel vid årets slut	2 726 471	1 428 520

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

UK JB 7L A JV R.E. NH LPH



Brf Roslags Kulle

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 100 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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. Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift fram till och med 2031.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

UK JB ZL OJ W P.E. R.H.^{CP} L.H.

**Brf Roslags Kulle**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 892 484	4 892 484
Årsavgifter vatten	337 295	368 361
Hyror	709 300	665 400
Övriga intäkter	238 803	137 096
Bruttoomsättning	6 177 882	6 063 341
Avgifts- och hyresbortfall	-36 500	-38 071
	6 141 382	6 025 270
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	688 120	690 604
Reparationer	613 713	310 396
El	414 080	414 826
Uppvärmning	473 255	518 765
Vatten	170 220	154 722
Sophämtning	177 030	174 169
Fastighetsförsäkring	88 098	85 356
Kabel-TV och bredband	162 560	162 231
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	81 996	42 878
Förvaltningsarvoden	188 110	152 562
Övriga driftkostnader	19 173	38 285
Planerat underhåll	72 750	32 152
	3 149 105	2 776 946
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 307	41 350
Administrationskostnader	45 439	24 111
Extern revision	16 000	12 000
Konsultkostnader	129 951	56 250
	207 697	133 712
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	168 350	134 400
Övriga arvoden	13 650	0
Sociala avgifter	46 221	38 179
Övriga personalkostnader	0	6 500
	228 221	179 079
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	734	959
Övriga ränteintäkter	122	240
	856	1 199
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	969 169	1 321 079
	969 169	1 321 079

UK TB ZL & TN P.E. NH LTH



Brf Roslags Kulle

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-9 705 080	-7 278 810
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 131 350	-9 705 080
Utgående redovisat värde	348 495 650	350 921 920
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 666 242	4 288 080
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 819 108	0
Summa taxeringsvärde	214 485 350	170 288 080
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	785 099	785 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 099	785 099
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-235 530	-157 020
Årets avskrivningar	-78 510	-78 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 040	-235 530
Bokfört värde	471 059	549 569
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	248 361	0
Årets investeringar	74 795	248 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 156	248 361
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	64 659	107 537
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 715 603	1 428 520
Övriga fordringar	600	0
	2 780 862	1 536 057
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	180 194	139 910
Upplupna intäkter	0	126 224
	180 194	266 134
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	10 868	0
	10 868	0

UK JB ZL OL W RE NH KTH



Brf Roslags Kulle

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24447901	0,79%	2020-03-04	21 111 051	34 252
SBAB	24660877	0,70%	2020-03-20	17 810 638	34 252
Stadshypotek	20810	1,02%	2020-04-30	19 205 244	0
Stadshypotek	983514	1,18%	2021-10-30	21 222 370	0
				79 349 303	68 504

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

79 280 799

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

79 006 783

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

85 231 587

85 231 587

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

68 504

68 504

68 504**68 504**

Not 15 Övriga skulder

Inre fond

0

0

Övriga kortfristiga skulder

75 100

76 300

75 100**76 300**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

37 792

37 861

Förutbetalda hyror och avgifter

491 787

481 757

Övriga upplupna kostnader

272 244

331 353

801 823**850 971**

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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

Stockholm, den

3/5 - 2020

Elisabeth Levander

Erik Aronsson

Jonas Forssell

Philip Eliasson

Rickard Hedenius

Torkel Norda

Vår revisionsberättelse har

15 - 5 - 2020

lämnats beträffande denna årsredovisning

Clas Niklason Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisör

Johan Lundberg

Linda Kiby Zetterman

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 2019.

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 2019 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2019 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 överträdelse 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 den 15 maj 2020

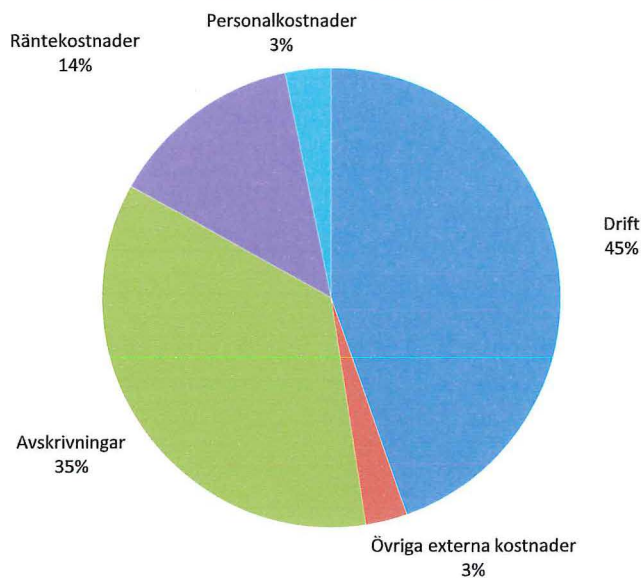
Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

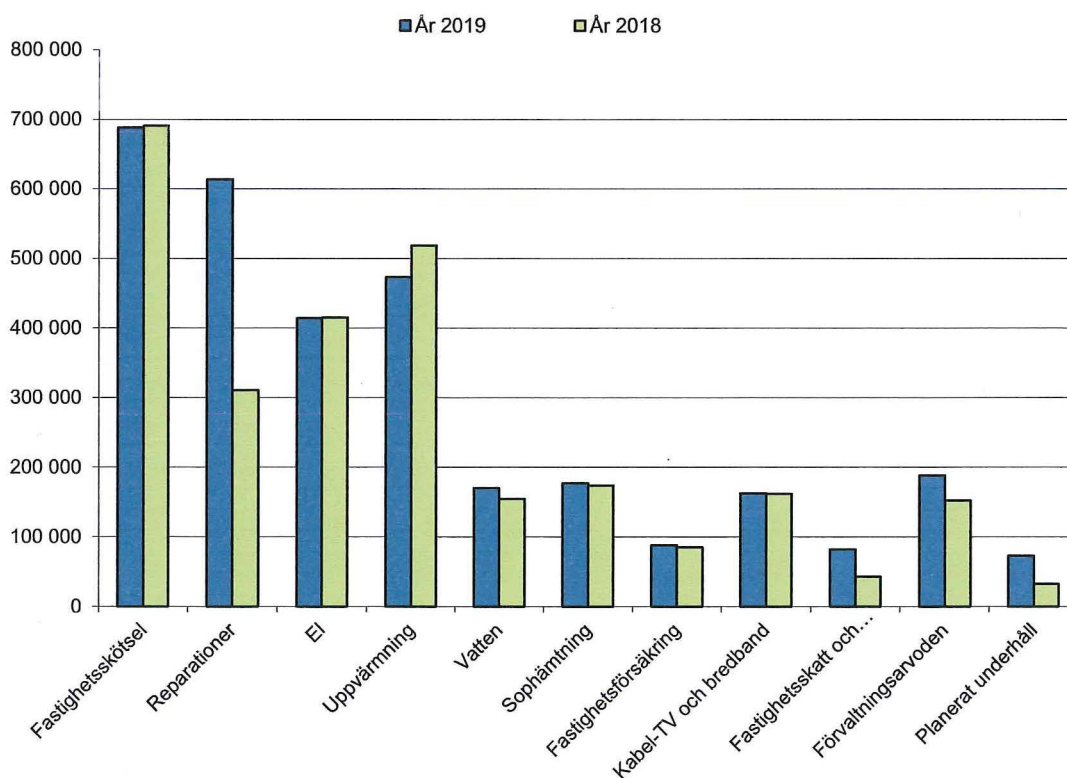


Brf Roslags Kulle

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



LA JR LKPE M ut

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse-avgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts-avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor