



Org Nr: 769624-3547

# Styrelsen för Brf Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

ComHem har bytt mediaomvandlare i alla lägenheter under året samt uppgraderat mediacentralen.

IKANO har på Föreningens förfrågan under året överlämnat en oljeavskiljare under markavlopp under parkeringen utanför Näsbyvägen 6A. Fortsatt underhåll kontrakterat till HSB Fastighetsservice.

Garagets kameraövervakning är servad efter ett läsfel från en kamera. Säkerheten i föreningens nätverk är uppgraderad med ny brandvägg.

På uppmaning från IKANO har föreningen låtit inspektera dräneringen runt fastigheten. Dessutom undersöktes var rören från stuprören ansluter till dränering och dagvattenbrunnar. Dräneringens skick var som man kan vänta sig, utan problem. Däremot upptäcktes fel i stuprörsledningarna som Föreningen påtalat som dolda fel till IKANO.

Föreningen har med stöd av expertis som utfört tryckmätningar utrett hur luftfiltren i värmesystemets takaggregat skall vara rätt monterade. Dessutom har Föreningen utrett exakt vilka filter som skall användas. Tydlig instruktion för framtiden har tagits fram inklusive monteringsuppmärkning på plats vid aggregaten.

Garagebelysningen förbrukar totalt 80 000 kWh per år på full effekt och blev aldrig injusterad för att dimma ned. Den är nu injusterad vilket bör resultera i en halverad förbrukning.



## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Stamspolning	Planeras för 2022. Berör alla lägenheter.
2021	OVK	Är beroende av IKANO och åtgärder från 5-årsbesiktningen.

I juni genomförde Föreningen en särbesiktning av områdena el, luft, rör och styr då vi i januari blivit varse att IKANO inte beställt dessa som en del av slutbesiktningen 2014. Föreningen styrdes då av en interimsstyrelse. De anmärkningar som kom fram bildar underlag för förhandlingar med IKANO samt framtida underhållsplanering.

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Flera	Slutfört åtgärder som följd av femårsbesiktningen
2019	Garage	Ikano: Komplettering med hållkärlslist 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 samt en extra dränering längs garagets övre kant längs Näsbylundsvägens trädgårdssida för minskat vattentryck på garaget

### Övriga väsentliga händelser

Årsmötet som normalt sker i maj sköts upp till juni och genomfördes både med fysisk närvaro och digitalt. Styrelsemötena har huvudsakligen genomförts digitalt, p.g.a. Covid-19.

Bygglov för inglasning av balkonger gick ut i september och är slutrapporterat till kommunen m.h.a. Lumon. Initiativ för förnyelse tagen.

Efter förslag från och diskussion med marklägenheternas ägare har en ny policy med anvisningar för häckar mm tagits fram. Återfinns på föreningens hemsida. Häcksax finns nu i stora cykelrummet, liksom sedan tidigare grästrimmer.

Föreningen tackade i maj nej till ett förlikningsförslag från Ikano avseende utestående punkter från 5-årsbesiktningen.

Föreningen gjorde i april en kvalitetskontroll på Ikanos åtgärder för att tätta garaget mot vatteninträngning utifrån. Denna kompletterades under sommaren med en professionell undersökning av konsultföretaget Aquademica. Efterbesiktningen i september fastslog att Ikano måste vidta fler åtgärder.

Efterbesiktning av 5-årsbesiktningen sköts på Ikanos begäran upp från maj till september p.g.a. Covid-19 och genomfördes i möte 2020-09-10. Trots föreningens krav har Ikano ännu inte återkommit med åtgärdsplan m.a.a efterbesiktningens protokoll. Kommunikation sker enligt Ikanos val sedan tidigare via ombud.

Två läckage från köksvattenavlopp har inträffat samt, märkligt nog, har ett s.k. lyftankare i en betongplatta rostat varvid ett badrumsgolv skadats. Föreningens kostnader understiger självriskan i försäkringen. Två köksavlopp har byggts om p.g.a. bakfall eller för litet fall.

Styrelsen har i nyhetsbrev utfärdat ett förtydligande om vad en lägenhetsinnehavare får göra vid stopp i avlopp och när felanmälan skall göras.

HSB, som äger fastigheten Sågtorp 2, på andra sidan Näsbylundsvägen, har tillsammans med Ikano kontaktat Föreningen angående trafik- och parkeringslösning på Näsbylundsvägen. Den parkerings-ö som finns där är avsedd att bli en gemensamhetsanläggning mellan Sågtorp 1 och 2. Detta har lett till flera utredningar av Föreningen och skrivelser till HSB. Nuvarande status är att det inte blir några förändringar för Föreningens del. Kommunen planerar ställa ut ett detaljplaneförslag för synpunkter under första kvartalet 2021.



## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

---

Ett inbrott under året i en marklägenhet har lett till att Föreningen bytt ut lyktstolpen på grusplanen till en hög sådan för att förbättra belysningen mellan husen.

Två ljuspollare i trädgården har gått sönder och behövt bytas.

Föreningen har under året inlett processen att byta styrelsens IT-system från Gmail och Dropbox till MS Teams och Office 365. Ny adress till styrelsen är styrelsen@brfroslagskulle.se.

Föreningen har gått igenom brandsäkerheten med elbilar i garaget. Som en följd har skylt med förteckning om var el-bilar står satts upp vid garageingången.

Från 2021-01-01 har Föreningen avtal med en ny städfirma, samma som Näsby Kulle använder. Dessutom har avtal med HSB gjorts på ett år från 2021-01-01 för en Förvaltartjänst som skall avlasta styrelsen vissa underhållsfrågor och engångsprojekt.

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Under året har tre st lån förfallit. Samtliga dessa tre st lån har omförhandlats till lägre ränta vilket medfört en minskad årlig räntekostnad på ca 110000 kr. I samband med detta har föreningen också amorterat drygt 2 milj kr.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 24 boende varav 4 digitalt vilket gav 22 röstberättigade lägenheter.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Torkel Norda  
Johan Lundberg  
Philip Eliasson  
Rickard Hedenius  
Elisabeth Levander  
Jonas Forsell

#### Roll

Ordförande  
Ledamot och vice ordförande  
Ledamot och kassör till 2020-01-31  
Ledamot och kassör, från 2019-12-04, nyvald vid extra stämma  
Ledamot och sekreterare  
Ledamot

Caroline Enberg  
Joakim Westin

Suppleant, nyvald vid ordinarie föreningsstämma  
Suppleant, nyvald vid ordinarie föreningsstämma

Följande avtackades vid den ordinarie föreningsstämman:

#### Styrelsemedlem

Philip Eliasson  
Erik Aronsson

#### Roll

Ledamot  
Ledamot

Linda Kiby

Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Styrelsen fick stämmans uppdrag att se över frågan om revisorer i enlighet med införd stadgeändring. Styrelsen valde att fortsätta med samma som tidigare för 2020.

Clas Niklasson  
Orjan Karlsson

Grant Thornton Sweden AB  
Grant Thornton Sweden AB

### Valberedning

Valberedningen består av Karin Ardell. Även Charlie Bjurström valdes men avgår p.g.a. flytt från föreningen.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen med stöd av HSB:s digitala underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning har genomförts löpande av styrelsen i samband sårbesiktning, garagebesiktningar, brandbesiktning mm utöver den kontinuerliga besiktning HSB:s Fastighetsservice genomför.



## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Föreningen har avtal med sina leverantörer avseende datalagstiftningen GDPR.

#### Miljö

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 154 (154) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (9) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	640	640	640	640	586
Totala intäkter kr/kvm*	773	759	740	793	673
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	221	217	215	274	145
Belåning, kr/kvm	10 111	10 377	10 385	10 826	11 098
Räntekänslighet	16%	16%	16%	17%	19%
Totala driftkostnader kr/kvm*	466	415	352	318	278
Energikostnader kr/kvm	100	94	94	75	77

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### 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.



## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

### 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 bostadsrättens 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.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 068	6 141	6 025	6 339	5 589
Resultat efter finansiella poster	-1 078	-917	-889	-413	-1 395
Soliditet	78%	77%	77%	77%	76%
Amortering	2 034	685	3 369	2 077	0

(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	6 068 325
Rörelsekostnader	- 6 486 383
Finansiella poster	- 659 448
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 077 505</b>
Planerat underhåll	+ 197 844
Avskrivningar	+ 2 569 411
<b>Årets sparande</b>	<b>1 689 750</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>221</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	0	1 696 194	-4 640 529	-916 733
Reservering till fond 2020			691 000	-691 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-197 844	197 844	
Balanserad i ny räkning				-916 733	916 733
Årets resultat					-1 077 505
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>275 595 000</b>	<b>0</b>	<b>2 189 350</b>	<b>-6 050 418</b>	<b>-1 077 505</b>



## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 050 418
Årets resultat	-1 077 505
	<b>-7 127 923</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 557 262
Årets resultat	-1 077 505
Reservering till underhållsfond	-691 000
Ianspråktagande av underhållsfond	197 844
Summa till stämmans förfogande	<b>-7 127 923</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-7 127 923</b>
-------------------------	-------------------

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

**Brf Roslags Kulle**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 068 325	6 141 382
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 334 976	-3 149 105
Övriga externa kostnader	Not 3	-351 454	-207 697
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-230 542	-228 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 569 411	-2 504 780
Summa rörelsekostnader		<u>-6 486 383</u>	<u>-6 089 802</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-418 057</b>	<b>51 579</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	828	856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-660 276	-969 169
Summa finansiella poster		<u>-659 448</u>	<u>-968 313</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 077 505</b>	<b>-916 733</b>



**Brf Roslags Kulle**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	346 069 380	348 495 650
Inventarier och maskiner	Not 8	651 074	471 059
Pågående nyanläggningar	Not 9	132 051	323 156
		<u>346 852 505</u>	<u>349 289 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>346 852 505</u>	<u>349 289 865</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	100
Övriga fordringar	Not 10	1 996 852	2 780 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 373	180 194
		<u>2 136 225</u>	<u>2 960 556</u>
Kassa och bank	Not 12	32 435	10 868
Summa omsättningstillgångar		<u>2 168 661</u>	<u>2 971 424</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>349 021 166</u></b>	<b><u>352 261 289</u></b>

**Brf Roslags Kulle**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 595 000	275 595 000
Yttre underhållsfond	2 189 350	1 696 194
	<u>277 784 350</u>	<u>277 291 194</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 050 418	-4 640 529
Årets resultat	-1 077 505	-916 733
	<u>-7 127 923</u>	<u>-5 557 262</u>
Summa eget kapital	<u>270 656 427</u>	<u>271 733 932</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>36 853 185</u>	<u>79 280 799</u>
	36 853 185	79 280 799
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 40 461 866	68 504
Leverantörsskulder	126 612	236 717
Skatteskulder	82 175	64 414
Övriga skulder	Not 15 1 264	75 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>839 636</u>	<u>801 823</u>
	41 511 553	1 246 558
Summa skulder	<u>78 364 738</u>	<u>80 527 357</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>349 021 166</u></b>	<b><u>352 261 289</u></b>

**Brf Roslags Kulle**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 077 505	-916 733
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 569 411	2 504 780
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 491 906</u>	<u>1 588 047</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 404	130 016
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-128 367</u>	<u>-276 813</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 396 944</u>	<u>1 441 250</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	191 105	-74 795
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-323 156</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-132 051</u>	<u>-74 795</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 034 252</u>	<u>-68 504</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 034 252</u>	<u>-68 504</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-769 359</b>	<b>1 297 951</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 726 471</b>	<b>1 428 520</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 957 112</b>	<b>2 726 471</b>

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



## **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.

#### **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 13% på anskaffningskostnaden.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Brf Roslags Kulle**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 892 484	4 892 484
Individuell mätning vatten	157 769	337 295
Hyror	838 120	709 300
Övriga intäkter	213 582	238 803
Bruttoomsättning	<u>6 101 955</u>	<u>6 177 882</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-33 630	-36 500
	<b>6 068 325</b>	<b>6 141 382</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	562 755	688 120
Reparationer	788 804	614 313
El	363 409	414 080
Uppvärmning	452 045	473 255
Vatten	107 720	170 220
Sophämtning	176 345	177 030
Fastighetsförsäkring	88 762	88 098
Kabel-TV och bredband	205 028	162 560
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	130 520	81 996
Förvaltningsarvoden	233 198	188 110
Övriga driftkostnader	28 547	18 573
Planerat underhåll	197 844	72 750
	<b>3 334 976</b>	<b>3 149 105</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 702	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 549	16 307
Administrationskostnader	246 121	45 439
Extern revision	17 000	16 000
Konsultkostnader	31 082	129 951
	<b>351 454</b>	<b>207 697</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	185 293	168 350
Övriga arvoden	0	13 650
Sociala avgifter	38 007	46 221
Övriga personalkostnader	7 242	0
	<b>230 542</b>	<b>228 221</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	717	734
Övriga ränteintäkter	111	122
	<b>828</b>	<b>856</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	658 401	969 169
Övriga räntekostnader	1 875	0
	<b>660 276</b>	<b>969 169</b>

**Brf Roslags Kulle**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 627 000	242 627 000
Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 627 000</b>	<b>360 627 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 131 350	-9 705 080
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 557 620</b>	<b>-12 131 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>346 069 380</b>	<b>348 495 650</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 666 242	4 666 242
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 819 108	7 819 108
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>214 485 350</b>	<b>214 485 350</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	785 099	785 099
Årets investeringar	323 156	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 108 255</b>	<b>785 099</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-314 040	-235 530
Årets avskrivningar	-143 141	-78 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-457 181</b>	<b>-314 040</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>651 074</b>	<b>471 059</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	323 156	248 361
Årets investeringar	0	74 795
Omklassificering till kostnad	-191 105	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>132 051</b>	<b>323 156</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	21 781	64 659
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 924 676	2 715 603
Övriga fordringar	50 395	0
	<b>1 996 852</b>	<b>2 780 262</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	139 373	180 194
	<b>139 373</b>	<b>180 194</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	32 435	10 868
	<b>32 435</b>	<b>10 868</b>

**Brf Roslags Kulle****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24447901	0,67%	2023-05-09	21 076 799	34 252
Stadshypotek AB	257328	0,59%	2022-03-30	15 810 638	0
Stadshypotek AB	264786	0,67%	2021-03-30	19 205 244	0
Stadshypotek AB	983514	1,18%	2021-10-30	21 222 370	0
				<u>77 315 051</u>	<u>34 252</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 143 791

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 853 185**

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 40 461 866 68 504  
**40 461 866** **68 504**Varav amortering **34 252** **68 504****Not 15 Övriga skulder**Källskatt 1 040 0  
Övriga kortfristiga skulder 224 75 100  
**1 264** **75 100****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 31 592 37 792  
Förutbetalda hyror och avgifter 490 285 491 787  
Övriga upplupna kostnader 317 759 272 244  
**839 636** **801 823**

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

Stockholm, den .....

.....  
Elisabeth Levander.....  
Johan Lundberg.....  
Jonas Forssell.....  
Rickard Hedenius.....  
Torkel Norda

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Clas Niklasson  
Grant Thornton Sweden AB