



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle med säte i Täby org.nr. 769624-3547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 647
84	garageplatser	225
32	p-platser	96
Totalt 215 objekt		7 968

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 29 st 3 rok, 29 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torkel Norda	Ordförande	2017-05-15	
Mats Palmqvist	Ledamot	2021-05-31	
Elisabeth Levander	Ledamot	2019-06-09	2025-05-18
Homayoon Moussavian	Ledamot	2025-05-18	
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: Torkel Norda, Johan Lundberg, Rickard Hedenius, Mats Palmqvist och Homayoon Moussavian.
Suppleanterna Caroline Lauterburg och Jonas Forsell. .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har 4 möten har hållits ang garaget för gemnesamhetsanläggningen tillsammans med Brf Näsby Kulle.

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

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

Valberedning har varit: Luz Stella Londono Bergsten, Eva Björkman och Ele Kaia Gildemann, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 38 medlemmar närvarande/delog digitalt och representerar 31 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det prioriterade arbetet med värmesystemet är nu slutfört. Systemet har rensats från magnetit och injusterats vilket bör resultera i jämnare värme och lägre förbrukning. Ikano bekostade injusteringen. Förlikning har gjorts med Ikano angående värmeåtervinningsaggregatet i 6B som får jobba hårdare än övriga portars. När det av livstidsskäl måste bytas får föreningen ta ställning till ersättningsaggregatets kapacitet. Detta ligger sannolikt 10 - 15 år bort.

Vi nu fått tillbaka momsen på solcells-investeringen. Vi har också under året justerat ned det interna elpriset samt beslutat att ta bort den fasta avgiften för IMD el från 1 januari 2026.

Beträffande inglasning har vi nu bygglov för marklägenheterna vilket gäller tom. 2030-03-05. Bygglovets för balkongerna gäller tom 2026-09-05.

Ekonomi

Under året har två lån förfallit och omförhandlats. Ena lånet löper på två år till 2,90 % ränta. Det andra lånet löper på tre år till 3,05 % ränta.

Årsavgiften förändrades inte men garage och parkeringsavgifterna har höjts med 200 respektive 100 kr/ månad.

Vi anser att föreningens ekonomi är stark och avser att återgå till ordinarie amorteringstakt. Vi lägger stor vikt att hålla hårt i föreningens kostnader och att noga planera nödvändiga underhåll och investeringar.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda möten. Därutöver har delar av styrelsen haft ytterligare ett antal interna och externa möten.

Vad gäller den prioriterade frågan om tätt garage närmar vi oss de avslutande aktiviteterna relaterade till entreprenadens garantier. Ikano har lovat ett par åtgärder och föreningen har genomfört en utredning och en besiktning med certifierad besiktningsman och har kommunicerat resultatet till Ikano i december. Dialogen med Ikano fortgår för att komma till ett avslut.

Lantmäteriets arbete med fastighetsbestämning påbörjades under hösten. Möte har hållits mellan lantmäteriet, Näsby Kulle och Roslags Kulle. Vi förtydligade vår ansökan efter mötet. Vi väntar nu på ett slutmöte med lantmäteriet och beslut. Därefter kan vi klara ut oklara ansvarsfrågor mellan föreningarna. Detta är också en viktig fråga för styrelsen.

Styrelsen har beslutat om en krisplan och det första området av fem prioriterade har penetrerats. En andra brandincident vid grillning på balkong har inträffat; med lycklig utgång. Vid det här tillfället ryckte brandkåren ut. Avtal har tecknats med Täby Brandskyddsteknik för service av brandluckor och brandgardiner.

En vart tredje år återkommande Obligatorisk Ventilations Kontroll genomfördes vecka 12. Parallellt byttes vattenmätarna för varmt och kallt ut i alla lägenheter. Genom vårt avtal med Infometric kommer vi att kunna upptäcka om någon duschblandares backventil fallerar varvid den då behöver bytas.

Under året har vi höjt säkerheten ytterligare. Nu krävs kodbricka för öppning av garageporten nattetid. Om porten öppnas på annat sätt utlöses ett ljus- och ljudlarm. Vi kan sedan i videoupptagning se vad som hänt. Dörrarna till garaget har målats efter föregående års svetsade förstärkningsplåtar.

Efterfrågan på nya laddplatser har varit fortsatt låg. Ett påtvingat byte av laddportal har skett och i samband med det har viss teknik bytts ut. Vissa inkörningsproblem har funnits.

Kostnaderna för garaget fördelas enligt gemensamhetsanläggningens nyckeltal.

Föreningen har tecknat ett tvåårigt avtal med Bostadsrätterna för att pröva deras olika tjänster, bl a gällande fria

utbildningar och rådgivning för styrelsemedlemmar.

Lysrörsbelysningen i garaget har uppgraderats till ledbelysning med inbyggd närvarostyrning. Den har 5-års garanti och ser ut att överträffa den kalkylerade energibesparingen med en minskad förbrukning på runt två tredjedelar.

Ledplafonderna i trapphusen har också renoverats med nya ljuskällor. Det initierades av att flera plafonder lyste svagt eller inte alls. Det kommer också att sänka elförbrukningen något.

Avtalsenliga driftsmöten med HSB har hållits 9 april samt 23 oktober. Garaget har våtdammsugits två gånger: den 24 - 25/4 och 27 - 28/11.

Föreningen har tecknat underhållsavtal för rengöring av molokerna efter vissa tömningsproblem.

Underhållsplan

Föreningen utnyttjar HSB:s digitala underhållsplan. Fastighetsbesiktning sker löpande av HSB:s Fastighetservice.

Därutöver gör styrelsen brandsyn, garage- och takbesiktningar inför och i samband med genomgångar med Ikano om olika garantiåtgärder.

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	Ikano: Kompletterar radonmätning på uppmaning av kommunen gjordes av Ikano. Resultat utan anmärkning.
2021	Stamspolning
2021	OVK och brandbesiktning
2023	Investering i IMD El och Solcellsel
2023	Garantibyte av brandklassade och läckande, "blå", köksfönster har påbörjats. Slutförs under 2024 - 2025.
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	Tecknat femårigt fullserviceavtal med Schindler hiss
2024	Svetsat på förstärkta inbrottsskydd på garagedörrarna och förrådsdörrar.
2025	Rengöring av värmesystemets värmebatterier och Stad-ventiler samt injustering av värmesystemet
2025	OVK inklusive rengöring av utsugningskanaler i lägenheter
2025	Byte av kall- och varmvattenmätare till alla lägenheter
2025	Byte till LED-lampor för garage-, trapphus- och entrébelysning
2025	Byte av låssystem till garagedörrar från kodlås till dörrbladsläsare slutfört
2025	Kodbricka för öppning av garaget nattetid samt larm på garagedörren
2025	Bygglov klart för inglasning av marklägenheter. Gäller tom 2030-03-05. Bygglov för inglasning gäller tom 2027-09-25.
2025	Avtal tecknat om inglasning balkonger med Lumon giltigt tom 2029-07-01. Avtalet om glastak med Bentech är giltigt tom 2027-09-25.

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
2026	Stamspolning
2026	Fastighetsbestämning av garaget i gemensamhetsanläggningen Sågtorp GA:1, delägd med Brf Näsby Kulle
2026	Energideklaration
2026	Brandsäkerhetsbesiktning
2026	Uppgradering av telefoner i hissar pga nedsläckning av 3G
2026	Om möjligt slutföra de sista garantifrågorna med Ikano Bostad
2027	Brandsäkerhetsbesiktning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	287	143	148	219	181
Skuldsättning, kr/kvm	9 332	9 367	9 839	9 840	9 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 643	9 643	9 839	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	13	15	16
Energikostnad, kr/kvm	205	203	185	151	133
Årsavgifter, kr/kvm	990	954	785	656	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	85	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 217	1 087	901	779	772
Nettoomsättning, tkr	8 865	8 362	6 831	6 230	6 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-989	-1 605	-1 354	-972	-1 633
Soliditet, %	78	78	78	78	78

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 994 482 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 287 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	6 825 545	0	1 245 720	8 071 265
S:a bundet eget kapital, kr	282 420 545	0	1 245 720	283 666 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 723 792	-1 604 542	-1 245 720	-18 574 054
Årets resultat, kr	-1 604 542	1 604 542	-988 786	-988 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 328 334	0	-2 234 506	-19 562 840
S:a eget kapital, kr	265 092 211	0	-988 786	264 103 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 882 000 kr samt ianspråktagande skett med 636 280 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	-17 328 334
Årets resultat, kr	-988 786
Reservation till underhållsfond, kr	-1 882 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	636 280
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 562 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 562 840
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 865 398	8 361 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	749 581	195 921
Summa Rörelseintäkter		9 614 979	8 557 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 754 832	-4 631 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 226	-314 569
Personalkostnader	Not 6	-278 044	-271 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 624 146	-2 682 177
Summa Rörelsekostnader		-8 267 248	-7 898 948
Rörelseresultat		1 347 731	658 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 033	6 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 354 549	-2 269 747
Summa Finansiella poster		-2 336 516	-2 263 283
Resultat efter finansiella poster		-988 786	-1 604 542
Resultat före skatt		-988 786	-1 604 542
Årets resultat		-988 786	-1 604 542

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	335 740 182	338 219 818
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	78 510
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		335 740 182	338 298 328
Summa Anläggningstillgångar		335 740 182	338 298 328
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		213	2 098
Aktuell skattefordran		88 050	37 884
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 016 130	1 830 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	224 522	248 625
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 328 915	2 119 002
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
Summa Omsättningstillgångar		3 828 915	2 119 002
Summa Tillgångar		339 569 097	340 417 330

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 595 000	275 595 000
Fond för yttre underhåll		8 071 265	6 825 545
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		283 666 265	282 420 545
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-18 574 054	-15 723 792
Årets resultat		-988 786	-1 604 542
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-19 562 839	-17 328 334
Summa Eget kapital		264 103 425	265 092 211

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 032 740	37 927 614
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		56 032 740	37 927 614
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 705 244	35 810 370
Leverantörsskulder		690 607	292 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	17 792	33 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 019 289	1 260 849
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		19 432 931	37 397 504
Summa Skulder		75 465 671	75 325 118
Summa Eget kapital och skulder		339 569 097	340 417 330



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 347 731	658 741
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 624 146	2 682 177
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 624 146	2 682 177
Erhållen ränta	7 158	8 548
Erlagd ränta	-2 425 045	-2 236 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 553 990	1 112 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	229 444	-434 641
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	211 049	-9 208
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	440 493	-443 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 994 482	668 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-66 000	290 649
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 000	290 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	1 928 482	-540 481
Likvida medel vid årets början	1 525 855	2 066 337
Likvida medel vid årets slut	3 454 337	1 525 855

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på 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.

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 BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2020 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 2021-2020 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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 781 020	6 472 824
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	791 462	825 065
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 104 609	925 800
	Hyror förbrukningsbaserad	169 326	167 263
	Övriga primära intäkter	108 281	63 186
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 954 698	8 454 138
	Hyresbortfall	-89 300	-92 370
	<i>Summa</i>	-89 300	-92 370
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 865 398	8 361 768

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	749 581	195 921
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	749 581	195 921
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 456 252	-1 217 661
	Snö och halk-bekämpning	-17 250	-41 563
	Reparationer	-355 075	-1 061 337
	Planerat underhåll	-636 280	-51 790
	Försäkringsskador	-50 095	-57 960
	El	-696 848	-691 248
	Uppvärmning	-668 712	-662 137
	Vatten	-252 831	-242 286
	Sophämtning	-161 337	-150 330
	Fastighetsförsäkring	-113 135	-98 640
	Kabel-TV och bredband	-198 093	-194 885
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 834	-54 157
	Övriga driftkostnader	-111 091	-107 055
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 754 832	-4 631 047
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 845	-54 309
	Administrationskostnader	-123 777	-129 968
	Extern revision	-29 250	-23 563
	Konsultkostnader	-72 123	-36 250
	Befarade förluster på hyresfordringar	-351 879	0
	Föreningsverksamhet	-8 452	-8 572
	Övriga förvaltningskostnader	-7 900	-61 907
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-610 226	-314 569

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-235 200	-229 200
	Löner och övriga ersättningar	-118	-311
	Sociala avgifter	-42 726	-41 644
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-278 044	-271 155
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	759	720
	Ränteintäkter placeringar	10 875	5 500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 399	245
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 033	6 465
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 354 021	-2 269 697
	Övriga räntekostnader	-528	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 354 549	-2 269 747

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	244 606 426	242 961 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
	Årets investeringar	66 000	1 645 176
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	362 672 426	362 606 426
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 386 608	-21 847 572
	Årets avskrivningar	-2 545 636	-2 539 036
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 932 244	-24 386 608
	<i>Utgående redovisat värde</i>	335 740 182	338 219 818
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 000 000	191 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	258 000 000	269 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-1 029 745	-886 604
	Årets avskrivningar	-78 510	-143 141
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 108 255	-1 029 745
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	78 510

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>			
---	--	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 935 825
Årets investeringar	0	0
Omklassificering till byggnad	0	-1 935 825
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 954 337	1 525 855
Övriga fordringar	61 793	304 539
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 016 130	1 830 394

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	10 875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 647	248 625
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	224 522	248 625

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,57%	2027-12-02	20 222 370	0
Stadshypotek AB	3,67%	2026-03-30	17 705 244	0
Danske Bank	3,05%	2028-05-02	20 999 732	0
Danske Bank	2,90%	2027-03-31	14 810 638	0
			73 737 984	0

Långfristig del	56 032 740
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 705 244
Kortfristig del	17 705 244
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	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,57%	2027-12-02	20 222 370	0
Stadshypotek AB	3,67%	2026-03-30	17 705 244	0
Danske Bank	3,05%	2028-05-02	20 999 732	0
Danske Bank	2,90%	2027-03-31	14 810 638	0
			73 737 984	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 705 244
Kortfristig del	17 705 244

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	15 936
Källskatt	14	0
Övriga kortfristiga skulder	17 778	17 457
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 792	33 393

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	709 230	705 071
Upplupna räntekostnader	58 596	129 092
Övriga upplupna kostnader	251 462	426 686
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 019 289	1 260 849

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.
Årsredovisningen är daterad 2026-03-04.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle för år 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torkel Norda

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 05:30:39



Rickard Hedenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:12:37



Johan Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:43:30



Mats Palmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:03:51



Homayoon Moussavian

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:18:16



Clas Niklasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:13:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Clas Niklasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:12:06

