



Org Nr: 769624-3547

Styrelsen för Brf Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ROSLAGS KULLE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 1 i Täby kommun.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	7 647
Garageplatser	77	
Parkering	32	

Fem av garageplatserna är utformade som nätförråd.

Föreningens fastighet är byggd 2014. Värdeår är 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är tillsammans med Brf Näsby Kulle delaktig i Sågtorp GA:1, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, gård och lekpark. Föreningens andel i GA:1 är 63 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och planeras vara oförändrade även för 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har tagit in offert på underhållsplan från HSB samt beställt dess utförande. Arbetet påbörjas januari 2018.

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Garage o miljörum	Kameraövervakning installerad
2017	Värme	Ikano: byte av värmebatterier, motoriserad golvvärmestyrning ovanför garaget, bättre värmestyrning
2017	Ventilation	Ikano: Byte av en takfläkt till större. Obligatorisk Ventilationskontroll
2017	Betongkonstruktion	Ikano: Undersökning och reparation av rörelseskador
2017	Garage	Ikano: Omläggning av tre stuprör direkt till dränering för minskat vattentryck på garaget

Övriga väsentliga händelser**Hemsidan**

Föreningens hemsida, som är Styrelsens officiella informationskanal, har setts över för att göra informationen mer lättillgänglig och utförlig. Aktuella nyheter till medlemmarna publiceras kontinuerligt under fliken Nyheter, samt med en kort notis på facebooksidan "Vi som bor i Roslags Näsby Kulle", med hänvisning till hemsidan.

Garantibesiktning och åtgärder

Ikano Bostad genomförde i oktober 2016 en extra garantibesiktning. Under året har dessa i huvudsak åtgärdats. Styrelsen har tillsammans med Ikano gått igenom alla gemensamma ytor och funktioner och stämt av dessa åtgärder. Ikano har också till föreningen överlämnat komplett dokumentation i två exemplar inklusive digitalt.

Ventilations och värmesystemet

Föreningen har ett luftburet värmesystem med 90 % energiåtervinning och där värmetillskottet huvudsakligen kommer via värmeväxlare från fjärrvärme som värmer vatten till värmebatterier i slutsteget för uppvärmning av tilluften. Det finns ett värmebatteri för varje lägenhet som på marginalen kan styras från en lägenhetstermostat. Via värmeväxlare från fjärrvärme värms också tappvarmvatten samt golvvärmen i lägenheterna direkt ovanför garaget.

Under året har Ikano genomfört sin omprojektering av värmesystemet. Samtliga värmebatterier är bytta, golvvärmen har fått ventilstyrning i stället för termostattyning, styrsystemet har bytts till ett med större kapacitet, fläktaggregatens styrning kan avläsas och hanteras centralt i fastigheten, en takfläkt är bytt till en större för att sänka ljudnivån, tilläggsisoleringar mm är gjorda. Systemet är överlämnat till föreningen samt HSB för fortsatt drift och underhåll. Den enda kvarstående punkten är de så kallade Voltairaggregaten, luftvärmeväxlarna ovanför varje trappuppgång, som kommer att överlämnas till föreningen i början på 2018 då även den Obligatoriska VentilationsKontrollen (OVK) överlämnas..

Noteras bör att golvvärmen ovanför garaget i lägenheterna på första våningen syftar till att kompensera för kylan från garaget, inte till att värma lägenheten, det gör varmluften.

OVK

En så kallad Obligatorisk Ventilationskontroll genomfördes under året av Ikano efter att samtliga värmebatterier utbytts. OVK:n innebär att luft- och värmeflöden för varje lägenhet, även inne i dessa, ställs in liksom för gemensamma utrymmen. En OVK skall enligt lag genomföras med högst tre års mellanrum.

Avhjälpan av betongskador i stomme

Vissa betongskador i stommen har uppstått på grund av torkande och därmed krympande betongelement, en process som tar upp till 10 år till helt uttorkade element. Denna uttorkning har lett

till vissa skador, dels på grund av lång huskropp längs Näsbylundsvägen och dels på grund av konstruktionen med en tjock mellanvägg på garagevåningarna och första lägenhetsplanet i stället för två mellanväggar, vilket finns på all plan ovanför. På de högre planen har rörelserna därför kunnat upptas utan skador.

Avhjälpandet ingår som en del i Ikano Bostads ansvar enligt föreningen entreprenadavtal.

Skadorna har undersökts av Ikano Bostad med hjälp av Betongsinstitutet/COWI. Lösningen har förhandlats med underleverantören UBAB. Föreningen har anmält skadan till byggförsäkringen med hjälp av Ikanos underlag. En lägenhet har berörts så kraftigt att föreningen ställde krav på Ikano att köpa tillbaka denna, vilket också skett. Två lägenhetsförråd har också behövt tömmas. Under december 2017 genomfördes huvuddelen av reparationerna i lägenheten, förråden samt garagen. I samband med slutbesiktning 2018-01-08 av reparationerna före ytåterställning kom parterna på föreningens begäran överens om en förlängning av garantin med två år för berörda problem, utöver 5-årsgarantin som löper ut 2019-05-15. Arbetet förväntas bli helt slutfört januari 2018.

Sprickor i garagets betonggolv, nedre garageplan

Dessa är under utredning för åtgärd av Ikano Bostad med underleverantören Frentab.

Sprängningar i vår närhet

Sprängningar har skett i vår närhet dels för bygget vid motorvägen och dels för Peabs bygge på Näsbyvägen. Styrelsen har haft dialog med Ikano Bostad och entreprenören för motorvägsbygget angående möjligheten för påverkan på vår fastighet. Erhållen information har värderats av Ikanos experter. Ingen påverkan kan påvisas som trolig. Beträffande Peabs bygge tilläts uppsättning av två vibrationsmätare i garaget samt genomfördes lägenhetsbesiktningar före och efter sprängning av lägenheterna på Näsbylundsvägen 16. Inga skadeskillnader på grund av sprängningen kunde noteras.

En extra stämma hölls 2017-11-06 på Scandic Hotel för att ta ställning till tre frågor. 31 medlemmar deltog.

1. Införande av 15 laddplatser för elbilar i garaget inklusive ansökan om bistånd till investeringen. Förslaget bifölls enhälligt.
2. Första läsningen av nya stadgar med tre orsaker till förnyelsen: anpassning till nya lagar, införande av tydligare bestämmelser angående inglasning av balkonger och uppsättning av markiser samt byte till HSB:s standard för föreningsstadgar. Slutligt antagande sker vid ordinarie årsstämma våren 2018.
3. Anskaffning av cykelparkering under tak för 30 cyklar på grusplanen mellan fastigheterna. Förslaget bifölls inte.

Avtal om inglasning av balkonger

Föreningen har formaliserat samarbetet med Lumon (väggar) och Bentech (tak) för inglasning av balkonger i form av flerårsavtal till dess att bygglovet löper ut 2020-09-25. I dessa ingår både en garanti till bostadsrättsinnehavaren och till föreningen.

Tillsammans med stadgeändringen har därmed föreningen fått en ansvarsfördelning motsvarande den som skulle erhållits om föreningen tecknat särskilda avtal med varje lägenhetsinnehavare för balkonginglasning och markisuppsättning, vilket inte tidigare skett.

Snöskotningsavtal

Föreningen, liksom Brf Näsby Kulle har, tecknat ett snöskotningsavtal med DB Tak. Det innebär att DB Tak har ett bevakningsansvar till fast kostnad samt vid behov genomför snöskotning av tak inklusive inglasade balkongtak enligt timtaxa.

Laddplatser

Föreningen har tagit in offert på införande av 15 laddplatser komplett med lastbalansering och individuell eldebitering, vilken förväntas bli laglig 2018. Likaså har föreningen beställt och fått rapport om tillgänglig elkapacitet för detta förbrukningstillskott. Myndighetsbeslut förväntas första kvartalet 2018. Installation beräknas kunna ske första halvåret 2018. Beslutsförslag planeras tas upp på årsstämman våren 2018.

Cykelrummen

Styrelsen har konstaterat att trycket på cykelförråden är något lägre än för ett år sedan. Fortfarande finns gott om utrymme kvar i det stora cykelförrådet på Näsbyvägen 6B.

Garageporten

Induktionsslingan för öppning av garageporten byttes i augusti 2017. En markant nedgång i problem har noterats sen dess.

Hissarna

Hissarnas dörrstängning är enligt lag mycket känsliga för motstånd, även för gruskorn i golvspåren. Alla uppmanas bistå med att hindra grus från att komma ned i dörrspåren. Styrelsen har poängterat vikten av städning av styrspåren i städinstruktionen.

Garaget och mark, Gemensamma anläggningar i GA:1.

Under året har separat avläsning för el till garaget inklusive dess ventilation installerats vilket kommer att möjliggöra korrekt kostnadsdelning med Brf Näsby Kulle. Preliminärt har en schablon använts. Föreningarna håller regelbundet avstämningsmöten för dessa gemensamma anläggningar samt genomför årliga inspektioner av mark, markskötsel och lekplatser.

Under året har belysning av vissa träd på kullen installerats, mycket på begäran av Brf Roslags Kulle. Om medlemmarna önskar kan ytterligare belysning installeras för träden längre in på kullen.

Under året har föreningen i överenskommelse med berörda marklägenhetsinnehavare överfört ansvaret till dessa för skötsel av betongurnorna och dessas planteringar. Där inget önskemål om växter funnits har urnorna fyllts med vitt grus.

Ekonomi

Ekonomi är god och vi går med ett positivt kassaflöde.

Under året har ett lån förfallit. Detta omförhandlats till en lägre ränta och en amortering gjordes med 2 000 000 kr. Under 2018 förfaller ytterligare ett lån, även där kommer föreningen att amortera en del.

Miljörummet

Har under året kompletterats med några köpta kärl.

Förnyade förvaltningsavtal med HSB

Föreningen har i samordning med brf Näsby Kulle genomfört en tidsmässig synkronisering av förvaltningsavtalen samt gjort en ny upphandling av dessa. Avtalen löper nu enligt kalenderår med sju månaders uppsägning. Markskötselavtalet hanteras av Brf Näsby Kulle men kostnaden delas enligt fastställda fördelningstal. Förutom avtal för fastighetsskötsel har ett nytt avtal tecknats för drift av värmesystemet. För städavtalet återstår synkronisering av städinstruktion mellan föreningarna samt vissa andra detaljer vilket kommer att slutföras i januari 2018.

Två driftsmöten har hållits med HSB Fastighetsförvaltning under året. Flera diskussioner har hållits med HSB Städ angående städinstruktion och städkvalitet.

Föreningens avtalspartners är

Fastighetsskötsel	HSB
Drift & Energi	HSB
Ekonomisk Förvaltning	HSB
Städentreprenad	HSB Städ
Markskötsel	HSB Mark, genom Brf Näsby Kulle
Passagesystem (dörrar)	HSB och Peab
Parkering, kö och avtal	HSB
Återvinning miljörum	Suez
Sprinklersystem	Sprinkler
Lägenhetsvatten, mätning	Minol
Hissar	Schindler
Garageport	Portsystem
Snöskottning Tak	DB Tak
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	EON
El och elnät	Fortum, Ellevio
Fiber, TV, IP-telefoni	ComHem
Kameraövervakning	Smart Säkerhet
Inglasning balkong	Lumon
Inglasning balkongtak	Bentech

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-06. Vid stämman deltog 46 medlemmar som representerar 32 lägenheter. Ingen medlem representeras via fullmakt.

Extra stämman hölls 2017-11-06. Vid stämman närvarade 31 som tillsammans med 3 fullmakter representerande 32 röster.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Torkel Norda	Ordförande
Philip Eliasson	Ledamot och vice ordförande
Caroline Enberg	Ledamot, sekreterare, avgick 2017-09-05 pga. studier på annan ort
Gitta Wolfert	Ledamot, kassör
Karin Ardell	Ledamot sedan 2017-09-05, information och sekreterare
Erik Aronsson	Ledamot
Göran Kimby	Suppleant

Göran Kimby flyttar från föreningen 2018-01-15.

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

Firmatecknare

Friman 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 Elisabeth Levander och Åsa Ericsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll kommer att upprättats. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning genomfördes 2017-08-16 tillsammans med Ikano avseende alla punkter i garantibesiktningen för gemensamma områden.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 154 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017(2016). Under året har 16 (16) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 339	5 589	6 165	4 276
Resultat efter finansiella poster	-413	-1 395	-1 252	-100 032
Årsavgift*, kr/kvm	640	586	640	640
Drift**, kr/kvm	317	318	334	176
Belåning, kr/kvm	10 826	11 097	11 096	11 118
Soliditet, %	77%	76%	76%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	659 096	-906 315	-1 394 825
Reservering till fond 2017		243 000	-243 000	
Reservering till fond 2016				
Ianspråkstagande av fond 2017				
Balanserad i ny räkning			-1 394 825	1 394 825
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				-413 165
Belopp vid årets slut	275 595 000	902 096	-2 544 140	-413 165

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 544 140
Årets resultat	<u>-413 165</u>
	-2 957 305

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 301 140
Årets resultat	-413 165
Reservering till underhållsfond	-243 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 957 305

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 957 305
-------------------------	------------

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

**Brf Roslags Kulle****Resultaträkning****2017-01-01
2017-12-31** **2016-01-01
2016-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning Not 1 6 338 777 5 589 260

Rörelsekostnader

Drift och underhåll Not 2 -2 422 151 -2 434 079

Övriga externa kostnader Not 3 -110 885 -17 745

Personalkostnader och arvoden Not 4 -177 133 -123 033

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -2 504 780 -2 504 780

Summa rörelsekostnader -5 214 949 -5 079 637

Rörelseresultat**1 123 827 509 623****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter Not 5 2 185 3 388

Rätekostnader och liknande resultatposter Not 6 -1 539 177 -1 907 836

Summa finansiella poster -1 536 992 -1 904 448

Årets resultat**-413 165 -1 394 825**

**Brf Roslags Kulle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 353 348 190 355 774 460

Inventarier och maskiner

Not 8 628 079 706 589

353 976 269 356 481 049

Summa anläggningstillgångar

353 976 269 356 481 049**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 767 108 012

Övriga fordringar

Not 9 3 330 284 3 575 340

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 104 575 117 670

3 437 626 3 801 022

Kassa och bank

Not 11 0 51 102

Summa omsättningstillgångar

3 437 626 3 852 123**Summa tillgångar**

357 413 895 360 333 172

**Brf Roslags Kulle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

275 595 000

275 595 000

Yttre underhållsfond

902 096

659 096

276 497 096276 254 096*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 544 140

-906 315

Årets resultat

-413 165-1 394 825-2 957 305-2 301 140

Summa eget kapital

273 539 791273 952 956**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

82 717 80784 863 37882 717 80784 863 378*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

68 504

0

Leverantörsskulder

152 192

332 963

Skatteskulder

85 759

526 881

Övriga skulder

74 500

74 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

775 342582 4941 156 2971 516 838

Summa skulder

83 874 10486 380 216**Summa eget kapital och skulder****357 413 895****360 333 172**

**Brf Roslags Kulle**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-413 165	-1 394 825
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 504 780	2 504 780
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 091 615	1 109 955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	548 835	-602 823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-429 045	-85 230 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 211 405	-84 723 016
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	360 025
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-785 099
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-425 074
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 077 067	84 863 378
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 077 067	84 863 378
Årets kassaflöde	134 338	-284 712
Likvida medel vid årets början	3 088 412	3 373 124
Likvida medel vid årets slut	3 222 750	3 088 412

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 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. Föreningens betalar ingen kommunal fastighetsavgift.

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

**Brf Roslags Kulle**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 892 484	4 484 777
	Årsavgifter vatten	274 862	447 711
	Hyrer	664 800	684 015
	Återbetalning skatt	484 000	0
	Ovriga intäkter	49 331	42 847
	Bruttoomsättning	6 365 477	5 659 350
	Avgifts- och hyresbortfall	-26 700	-70 090
		6 338 777	5 589 260
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	604 170	546 568
	Reparationer	299 704	191 263
	El	206 657	371 343
	Uppvärmning	476 421	474 181
	Vatten	167 894	191 692
	Sophämtning	194 286	182 946
	Fastighetsförsäkring	69 887	66 847
	Kabel-TV och bredband	163 267	163 969
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	42 878	42 881
	Förvaltningsarvoden	155 289	158 065
	Ovriga driftkostnader	41 699	44 324
		2 422 151	2 434 079
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 781	11 421
	Administrationskostnader	56 479	25 509
	Extern revision	20 625	-25 937
	Konsultkostnader	0	6 752
		110 885	17 745
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	134 400	89 000
	Sociala avgifter	35 143	25 283
	Ovriga personalkostnader	7 590	8 750
		177 133	123 033
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 287	942
	Ränteintäkter skattekonto	225	0
	Ovriga ränteintäkter	673	2 446
		2 185	3 388
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 536 152	1 905 000
	Ovriga räntekostnader	3 025	2 836
		1 539 177	1 907 836



Brf Roslags Kulle

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade 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			
Ingående avskrivningar	-4 852 540	-2 426 270			
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 278 810	-4 852 540			
Utgående redovisat värde	353 348 190	355 774 460			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 288 080	4 288 080			
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	170 288 080	170 288 080			
Not 8	Inventarier och maskiner				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde	785 099	0			
Årets investeringar	0	785 099			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 099	785 099			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-78 510	0			
Årets avskrivningar	-78 510	-78 510			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 020	-78 510			
Bokfört värde	628 079	706 589			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	107 534	528 612			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 222 750	3 037 311			
Övriga fordringar	0	9 417			
	3 330 284	3 575 340			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	58 031	117 670			
Upplupna intäkter	46 544	0			
	104 575	117 670			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank				
SBAB kontot är avslutat under året	0	51 102			
	0	51 102			
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24660877	0,89%	2018-03-20	21 179 142	34 252
SBAB	24447901	3,47%	2019-05-16	21 179 555	34 252
Stadshypotek	20810	1,02%	2020-04-30	19 205 244	0
Stadshypotek	983514	1,18%	2021-10-30	21 222 370	0
				82 786 311	68 504
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					82 717 807
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					82 443 791

**Brf Roslags Kulle**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	85 231 587	85 231 587
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	68 504	0
	<u>68 504</u>	<u>0</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	40 998	35 646
Förutbetalda hyror och avgifter	448 893	386 047
Övriga upplupna kostnader	285 451	160 801
	<u>775 342</u>	<u>582 494</u>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut		
Under 2018 planerar föreningen att amortera ytterligare 2 000 000 kr på ett av lånen.		



Org Nr: 769624-3547

Brf Roslags Kulle

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 21/3 2018

Torkel Norda

Gitta Wolfert

Karin Ardell

Philip Eliasson

Erik Aronsson

Vår revisionsberättelse har 21 - 3 - 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslags Kulle för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Roslags Kulle finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf 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 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 bolagets 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. Risken 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roslags Kulle för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

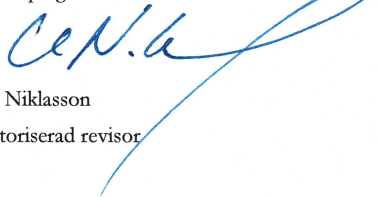
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 21 mars 2018



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor