

Årsredovisning 2020

BRF Kabeludden



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Kabeludden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2038.
- Underhåll framgår av förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.


Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trefaldighetens. Föreningens andel är 63,2 procent. Samfälligheten förvaltar Långbänken GA (gemensamhetsanläggning). Anders Berglund, Bengt Fagrell och Folke Ullenius är föreningens representanter.

Styrelsen t.o.m 2020-05-26

Gösta Patzelt	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Bengt Fagrell	Ledamot
Ulla Söderstedt	Ledamot
Birger Tjälldin	Ledamot
Lars-Olof Wilöf	Suppleant
Folke Ullenius	Suppleant
Ulf Ranhed	Suppleant 



Styrelsen fr.o.m 2020-05-26

Ulf Ranhed	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Chloe Koutouzou	Ledamot
Ulla Söderstedt	Ledamot
Allan Norbäck	Ledamot
Lars-Olof Wilöf	Suppleant
Folke Ullenius	Suppleant

Revisorer

Segeberros Revisionsbyrå

AB, Mattias Segeberros	Ordinarie Extern
Charlotte Körner	Suppleant Intern

Valberedning t.o.m 2020-05-26

Rolf Kilander	
John Vreede	Sammanställande

Valberedning fr.o.m 2020-05-26

Anita Lindström
Kristina Ölander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:


Fastighetsbeteckning	Långbänken 1
Förvärv	1986
Säte	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via tilluft i ventilationen med värmeväxlare och frånluftsvärmepumpar. Kompletterande värme i lägenheterna med elradiatorer. El tillverkas till del med egna solpaneler. Ventilationen ger även komfortkyla under varmare perioder.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas bruksyta är enligt ekonomisk plan 8 393 m², varav 7 606 m² utgör lägenhetsyta. 



Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	7
2 rok	8
3 rok	30
4 rok	7
5 rok	27

Gemensamhetsutrymmen: Kabelbo
Kommentar: Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2038.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll

Undersökning, spolning och filmning av stammar för framtida stambyte eller renovering.	2020*	I samband med undersökningen uppdaterades underhållsplanen.
Undersökning av tak, hängrännor och stuprör för att avhjälpa stopp och översvämningar.	2020*	
Byte av entrésystem i våra entréer	2021	
Målning ytterdörr i trä.	2021	Målades 2016.
Målning fönsterbågar, karmar utsida.	2021	I den mån det behövs.
Rensning ventilations-trummor och OVK. godkänd.	2022	Genomförd OVK 2017

* Uppskjutet på grund av corona-pandemin

Trefaldigheten Samfällighetsföreningen
Utfört underhåll 2020
Filmning och spolning av dagvatten och avloppsledningar
Rensning och bärkärning av träd inom området

Planerat underhåll 2021
Beskäring av buskar o träd
Målning av dörrar till garagen
Uppdatering av nödbelysning i garagen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Lägenhetsförteckning
Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning
Städning
Renhållning
El
Vatten
Hissar
Fastighetsskötsel

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Energi-Montage AB
Städbolag Ett i Täby AB
Ragn Sells AB
Skellefteå kraft AB/ Ellevio AB
Roslagsvatten AB
HissCraft AB
HSB Service

Övrig information

Kabelbo har under 2020 varit uthyrt i 38 dygn, vilket inbringat 7600 kr.
Av känd anledning har inga evenemang ägt rum i Kabelbo detta år.


Föreningens ekonomi

Under året var det möjligt att göra kapitaltillskott, då vi hade ett lån som hade omsättning hos Nordea. Detta lån flyttades till SEB som är bundet i 1 år till en ränta av 0,25 %. Det innebär att medlemmar med skuld till föreningen betalar 1 % på den delen som är finansierat via föreningen. På grund av pandemin har aktiviteten avseende underhåll varit låg vilket innebär att likviditeten ökat.

Avsättningar till underhållsfonden är viktigt för det framtida underhållet så de som idag bor i Brf Kabeludden, bidrar till det underhållet som görs i framtiden även om man då inte bor här när det görs. Därför förslår styrelsen att för avsätta 500 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten under året.

Med anledning av att regnvatten rinner över hängrännor och terrasser i enstaka fall, har styrelsen under året tagit in synpunkter på vattenavrinningen från samtliga lägenheter, men då åtgärdandet kräver inträde i samtliga lägenheter, har arbetena skjutits upp på grund av corona-epidemin 



Styrelsen har under året varit i kontakt med flera entreprenörer för att uppdatera vår underhållsplan med anledning av problem med regnvatten och för en uppdatering av tidsplanen för kommande stamreovering. Spolning och filmning av avloppsledningar och avloppsstammar var planerat att utföras under året, men arbetena har uppskjutits på grund av corona-epidemin.

Ett antal putsskador på balkonglådor kommer att åtgärdas så snart orsaken klarlagts.

Hissarna har under året justerats och även programmerats att återgå till respektive entréplan.


Roslagsgruppen har justerat dörrar och fönster i de lägenheter som har anmält problem att öppna respektive stänga dessa. I några fall kommer föreningen att vidta ytterligare åtgärder. Tätlistor åligger det medlem att själv byta.

Samfällighetsföreningen Trefaldigheten har fortsatt med gallring av växtligheten mellan K2- K8 respektive K12 -K14 och K22-K24. Mellan K6-K8 och K12-K14.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	79 st
Överlåtelse under året:	10 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	110
Nettoförändring av medlemmar:	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	111 



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 936	4 010	4 359	4 444	4 698
Resultat efter finansiella poster	803	940	69	-717	620
Soliditet (%)	50	50	52	48	48

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 100 000	13 821 033	5 729 319	3 490 519	940 211	28 081 082
Ökning av insatskapital		30 000				30 000
Avsättning yttre undehållsfond			500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:				940 211	-940 211	0
Årets resultat					802 640	802 640
Belopp vid årets utgång	4 100 000	13 851 033	6 229 319	3 930 730	802 640	28 913 722

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	3 930 730
Årets resultat	802 640
	4 733 370

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll

I ny räkning överföres

500 000
4 233 370
4 733 370

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 935 283	4 009 526
Övriga rörelseintäkter		330	1 350
Summa rörelseintäkter		3 935 613	4 010 876
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 860 658	-1 802 098
Övriga externa kostnader		-166 612	-148 483
Personalkostnader och arvoden	2	-165 469	-165 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 910	-737 911
Summa rörelsekostnader		-2 930 649	-2 854 328
Rörelseresultat		1 004 964	1 156 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 718	16 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 042	-233 169
Summa finansiella poster		-202 324	-216 337
Resultat efter finansiella poster		802 640	940 211
Resultat före skatt		802 640	940 211
Årets resultat		802 640	940 211

Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	47 019 752	47 678 610
Inventarier, verktyg och installationer	4	897 751	976 803
Summa materiella anläggningstillgångar		47 917 503	48 655 413

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar **47 918 003** **48 655 913**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		3 201 456	3 217 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 886	207 026
Summa kortfristiga fordringar		3 423 342	3 424 911

Kassa och bank

Kassa och bank		5 965 251	4 543 958
Summa kassa och bank		5 965 251	4 543 958

Summa omsättningstillgångar **9 388 593** **7 968 869**

SUMMA TILLGÅNGAR **57 306 596** **56 624 782**

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 100 000	4 100 000
Kapitalinsatser		13 851 033	13 821 033
Fond för yttre underhåll		6 229 319	5 729 319
Summa bundet eget kapital		24 180 352	23 650 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 930 730	3 490 519
Årets resultat		802 640	940 211
Summa fritt eget kapital		4 733 370	4 430 730

Summa eget kapital

28 913 722 **28 081 082**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000

Kortfristiga skulder

Internlån medlemmar		3 030 297	3 030 297
Kortfristig del av långfristig skuld	5, 6	14 699 010	14 772 875
Leverantörsskulder		203 055	263 280
Skatteskulder		19 827	15 228
Övriga skulder		66 096	86 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 589	375 407
Summa kortfristiga skulder		18 392 874	18 543 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 306 596 **56 624 782** 



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillämpade avskrivningstider	2018
Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år
Solceller	20 år
Elmätare	5 år

Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelsearvoden och övriga arvoden	146 693	145 420
Sociala kostnader	18 776	20 416
	165 469	165 836

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 372 436	61 372 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 372 436	61 372 436
Ingående avskrivningar	-13 693 826	-13 034 968
Årets avskrivningar	-658 858	-658 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 352 684	-13 693 826
Utgående redovisat värde	47 019 752	47 678 610

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 932 016	1 932 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 932 016	1 932 016
Ingående avskrivningar	-955 212	-876 159
Årets avskrivningar	-79 052	-79 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 034 264	-955 212
Utgående redovisat värde	897 752	976 804

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,9	2022-09-01	10 000 000	10 000 000
Nordea			0	14 772 875
SEB	0,210	2021-11-28	14 699 010	0
			24 699 010	24 772 875
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 699 010	-14 772 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 699 010 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	40 094 000	40 094 000
	40 094 000	40 094 000

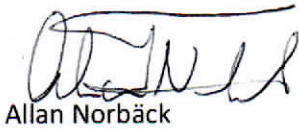
Stockholm 2021-04-21



Anders Berglund



Ulla Söderstedt



Allan Norbäck



Chloe Koutouzou



Ulf Ranhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor
Segerros Revisionsbyrå

