

Styrelsen för BRF Kabeludden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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, Allan Norbäck och Folke Ullenius är föreningens representanter.

### Styrelsen t. o.m 2021-05-27

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

### Styrelsen t.o.m 2022-05-18

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Segerros Revisionsbyrå

AB, Mattias Segerros	Ordinarie Extern
Charlotte Körner	Suppleant Intern

### Valberedning t.o.m 2021-05-27

Anita Lindström  
Kristina Ölander

### Valberedning fr.o.m 2021-05-27

Karin Thermaenius  
Kristina Ölander

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27

### 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 m<sup>2</sup>, varav 7 606 m<sup>2</sup> 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 under verksamhetsåret

Undersökning, spolning och filmning av avlopp för bedömning av livslängden	2021-2022.
Demontage fördröjningsmagasin på Avlopp	2021
Undersökning av tak, hängrännor och stuprör för att avhjälpa stopp och översvämningar.	2021
Komplettering takpannor	2021
Byte av entrésystem i våra entréer	2021
Enkät om fönsterkvalitet och justering fönster	2021
Justering fönsterbågar, I den mån det behövs.	2022
Städning fläktrum, undercentraler och förråd.	2022

Planerat underhåll under 2022-2023

Fortsatt filmning avlopp  
Inspektion och målning skärmar vid uteplatser  
Inspektion avvattning balkonger förslag åtgärder  
Inspektion isolerrutor  
Upprustning väntytur vid entréer

Trefaldigheten Samfällighetsföreningen

Utfört underhåll 2021  
Beskrning av buskar o träd  
Uppdatering av nödbelysning i garagen

Planerat underhåll 2022  
Installation av laddstolpar  
Byte av fläktar i garagen  
Beskrning av buskar o träd

**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  
Hiss Craft AB  
HSB Service

**Övrig information**

Kabelbo har under 2021 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 förföll hos SEB detta lån flyttades till Swedbank med en tid av två år till räntesats 0,4 %. 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 göras i framtiden även om man då inte bor här när det görs.

Därför förslår styrelsen att för avsätta 500 000 kr till underhållsfonden. Övrigt överskott överförs i ny räkning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 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 pga 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 pga 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.

Backlura Byggnads AB 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:	3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	112
Nettoförändring av medlemmar:	-1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	111

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 889	3 936	4 010	4 359	4 444
Resultat efter finansiella poster	547	803	940	69	-717
Soliditet (%)	51	50	50	52	48

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 100 000	13 851 033	6 229 319	3 930 730	802 640	<b>28 913 722</b>
Ökning av insatskapital		30 000				<b>30 000</b>
Avsättning yttre underhållsfond			500 000	-500 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				802 640	-802 640	<b>0</b>
Årets resultat					547 200	<b>547 200</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 100 000</b>	<b>13 881 033</b>	<b>6 729 319</b>	<b>4 233 370</b>	<b>547 200</b>	<b>29 490 922</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	4 233 369
Årets resultat	547 200
	<b>4 780 569</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
I ny räkning överföres	4 280 569
	<b>4 780 569</b>

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

ch  
Pau X J. Al

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 889 256	3 935 283
Övriga rörelseintäkter		102	330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 889 358</b>	<b>3 935 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 168 940	-1 860 658
Övriga externa kostnader		-143 429	-166 612
Personalkostnader och arvoden	2	-173 351	-165 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 422	-737 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 214 142</b>	<b>-2 930 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>675 216</b>	<b>1 004 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 107	12 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 123	-215 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 016</b>	<b>-202 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>547 200</b>	<b>802 640</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>547 200</b>	<b>802 640</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>547 200</b>	<b>802 640</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	46 360 894	47 019 752
Inventarier, verktyg och installationer	4	828 187	897 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 189 081</b>	<b>47 917 503</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 189 581</b>	<b>47 918 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		3 265 297	3 201 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 285	221 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 498 582</b>	<b>3 423 342</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		6 869 354	5 965 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 869 354</b>	<b>5 965 251</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 367 936</b>	<b>9 388 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 557 517</b>	<b>57 306 596</b>

CEU, Ben & Th. Al

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 100 000	4 100 000
Kapitalinsatser		13 881 033	13 851 033
Fond för yttre underhåll		6 729 319	6 229 319
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 710 352</b>	<b>24 180 352</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 233 369	3 930 730
Årets resultat		547 200	802 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 780 569</b>	<b>4 733 370</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 490 921</b>	<b>28 913 722</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	14 477 415	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 477 415</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Internlån medlemmar		3 030 297	3 030 297
Kortfristig del av långfristig skuld	5, 6	10 000 000	14 699 010
Leverantörsskulder		219 947	203 055
Skatteskulder		9 609	19 827
Övriga skulder		73 700	66 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 628	374 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 589 181</b>	<b>18 392 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 557 517</b>	<b>57 306 596</b>

che Uon # T-Hall

## 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.

	2021	2020
Styrelsearvoden och övriga arvoden	151 265	146 693
Sociala kostnader	22 086	18 776
	<b>173 351</b>	<b>165 469</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 372 436	61 372 436
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 372 436</b>	<b>61 372 436</b>
Ingående avskrivningar	-14 352 684	-13 693 826
Årets avskrivningar	-658 858	-658 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 011 542</b>	<b>-14 352 684</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 360 894</b>	<b>47 019 752</b>

ch Ben #THAL

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 932 016	1 932 016
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 932 016</b>	<b>1 932 016</b>
Ingående avskrivningar	-1 034 264	-955 212
Årets avskrivningar	-69 564	-79 052
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 103 828</b>	<b>-1 034 264</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>828 188</b>	<b>897 752</b>

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,90	2022-09-01	10 000 000	10 000 000
SEB	-	-	0	14 699 010
Swedbank	0,45	2023-11-24	14 477 415	0
			<b>24 477 415</b>	<b>24 699 010</b>

Kortfristig del av långfristig skuld -10 000 000 -14 772 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 477 415kr.

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

**Not 6 Ställda säkerheter**

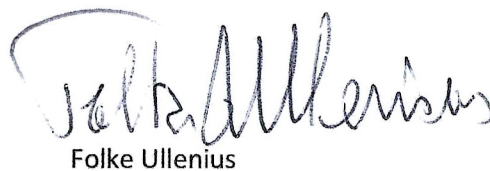
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 094 000	40 094 000
	<b>40 094 000</b>	<b>40 094 000</b>

cu 

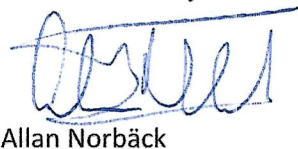
Stockholm 2022-04-05



Anders Berglund



Folke Ullenius



Allan Norbäck



Chloe Koutouzou



Ulf Ranhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor  
Segerros Revisionsbyrå