

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 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

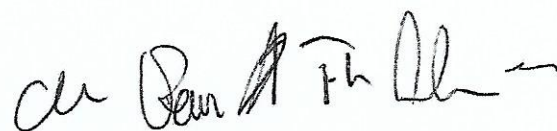
Gemensamhetsutrymmen: Kabelbo
Kommentar: Gästlägenhet

Teknisk status

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

Planerat underhåll 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 fläkttrum, undercentraler och förråd.	2022



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. Tätlistar åligger det medlem att själv byta.

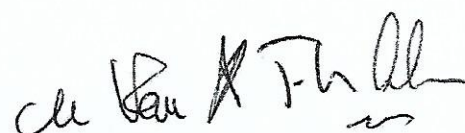
Samfällighetsföreningen Trefaldigheten har fortsatt med gallring av växtligheten mellan K2- K8 respektive K12 -K14 och K22-K24. Mellan K6-K8 och K12-K14.

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



Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
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	28 913 722
Ökning av insatskapital		30 000				30 000
Avsättning yttre underhållsfond			500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:				802 640	-802 640	0
Årets resultat					547 200	547 200
Belopp vid årets utgång	4 100 000	13 881 033	6 729 319	4 233 370	547 200	29 490 922

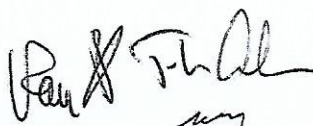
Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	4 233 369
Årets resultat	547 200
	4 780 569

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

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

ch 

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 889 256	3 935 283
Övriga rörelseintäkter		102	330
Summa rörelseintäkter		3 889 358	3 935 613
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-3 214 142	-2 930 649
Rörelseresultat		675 216	1 004 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 107	12 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 123	-215 042
Summa finansiella poster		-128 016	-202 324
Resultat efter finansiella poster		547 200	802 640
Resultat före skatt		547 200	802 640
Årets resultat		547 200	802 640

Handwritten signature: Chr. B. R. H. Al-

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

cu Ben ~~X~~ Th Al

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 100 000

4 100 000

Kapitalinsatser

13 881 033

13 851 033

Fond för yttre underhåll

6 729 319

6 229 319

Summa bundet eget kapital

24 710 352

24 180 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 233 369

3 930 730

Årets resultat

547 200

802 640

Summa fritt eget kapital

4 780 569

4 733 370

Summa eget kapital

29 490 921

28 913 722

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

14 477 415

10 000 000

Summa långfristiga skulder

14 477 415

10 000 000

Kortfristiga skulder

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

Summa kortfristiga skulder

13 589 181

18 392 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 557 517

57 306 596

ck Bon 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
	173 351	165 469

Not 3 Byggnader och mark

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

ch Ben #T-Hall

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	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
			24 477 415	24 699 010

Kortfristig del av långfristig skuld

-10 000 000

~~14 772 875~~
-14 699 010
✓

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

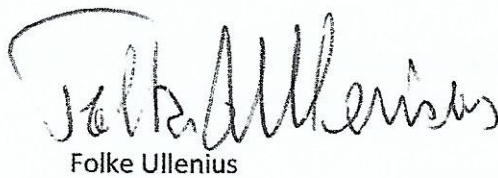
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	40 094 000	40 094 000
	40 094 000	40 094 000

cu Dan P. H. Al

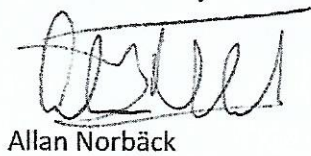
Stockholm 2022-04-05



Anders Berglund



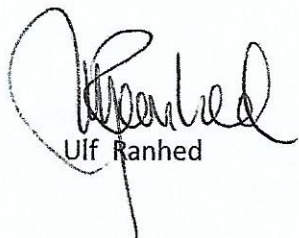
Folke Ullenius



Allan Norbäck



Chloe Koutouzou



Ulf Ranhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor
Segerros Revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kabeludden

Org.nr 716419-6508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kabeludden för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 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 BRF Kabeludden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby den 27 april 2022



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor