

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kabeludden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2038.
- Underhåll framgår av förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2016-10-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trefaldighetens samfällighetsförening. Föreningens andel är 63,2 procent. Samfälligheten förvaltar se Långbänken GA.

Styrelsen

Gösta Patzelt	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Bengt Fagrell	Ledamot
Ulla Söderstedt	Ledamot
Birger Tjälldin	Ledamot

Elisabeth Frykmark	Suppleant
Folke Ullenius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Öhman	Ordinarie Extern
Charlotte Körner	Suppleant Intern

Valberedning

Rolf Kilander
John Vreede

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Långbänken 1	1986	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. 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.

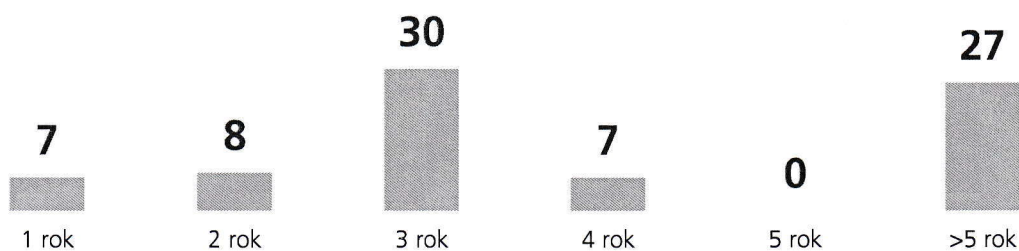
Värdeåret är 1988.

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:



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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fast bredband för kommunikation med sol-och värme-system	2017	Genomfört 2017 (Ersätter tidigare mobila bredband)
OVK och injustering luftflöden	2017	Genomfört och godkänt 2017
Nya styrsystem	2017	Genomfört 2017
Byte av till- och frånluftsläktar till direktdrivna kammarläktar med EC-motorer	2016	Genomfört 2017
Rör filmats i garage för planering av åtgärder	2016	Plaströr installerades 2017.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Provbörning av garageväggar för att mäta kloridhalt och rostrisk	2017	Samfälligheten behandlar offert i januari 2018
Kompost och nytt lek område	2017	Kompost ersatt av kommunens kärll och Trefaldigheten presenterar nytt förslag för lekområdet
Lagning skador sockel och mindre läckage terrass- och yttertak	2017	Arbetet med terrassstak påbörjat. Sockel åtgärdas 2018.
Test luft-luft värmepump för ersättning av elradiatorer	2017	Utvärderas våren 2018
Målning av trapphus, utvändigt plåt på tak, väggar och fönster, träfasader och trätak	2017	Återstående plåt utvändigt genomförs våren 2018
Undersökning stammar för framtida stambyte	2018	
Målning ytterdörrar i trä	2019	Målades 2016
Målning fönsterbågar, -karmar utsida	2019	
Målning fönster och dörrar invändigt	2019	
Målning ytterdörrar lägenheter	2020	
Spolning stammar	2021	
Rensning ventilationstrummor och OVK	2022	Genomförd OVK 2017 godkänd.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Värme, Ventilation & Kyla AB, VVK
Städning	Städbolag Ett i Täby AB
Renhållning	RagnSells AB
El	Elverket Vallentuna El AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Hissar	Kone AB
Fastighetsskötsel	HSB Service fr o m 170401
Fastighetsskötsel	CABJ AB t.o.m. 170331
Ekonomisk förvaltning	Storholmen förvaltning from 180101

Övrig information

Kabelbo har under 2017 varit uthyrt i 67 dygn vilket inbringat 8625 kr. Under hösten begränsades uthyrningen, då Olofssons Måleri AB behövde utrymme för sin personal. Diverse inköp, förutom förnödenheter, har inköpts för att rusta upp Kabelbo, bl.a ny matta, nytt soffbord, nya draperier, hatthylla och skoställ.

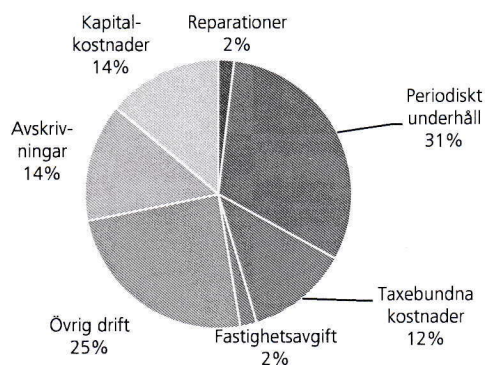
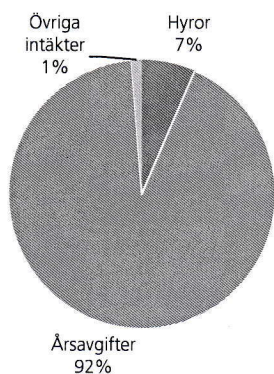
Föreningens ekonomi

Under året var det möjligt att göra kapitaltillskott då vi hade ett lån som hade omsättning inbetalning blev ca 125000:-. Lånet som fanns hos Swedbank är flyttat till Nordea och bundet i 2 år till en ränta på 0,80 % vilket gör att räntan som medlemmar betalar i kapitalavgift kommer under 2018 att sänkas till 2,1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 372 420	3 856 053
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 494 033	4 784 499
Finansiella intäkter	25 135	17 848
Minskning kortfristiga fordringar	182 625	0
Kapitaltillskott	124 920	3 148 038
Ökning av kortfristiga skulder	27 138	318 196
	4 853 851	8 268 580
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 759 708	2 450 501
Finansiella kostnader	728 449	983 801
Ökning av kortfristiga fordringar	0	55 198
Minskning av långfristiga skulder	1 009 920	2 262 714
	5 498 077	5 752 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 728 194	6 372 420
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-644 227	2 516 367

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av Luft-Luft-värmepump i K18 för utvärdering våren 2018.

Efter ett antal stopp i avlopp i K24 filmades stammarna i garagen en extra gång och beslut togs därefter att byta de rostiga gjutjärnsrören till plast för att minska risken för stopp. Medlemmarna uppmanades också att undvika nedspolning av fett och kaffesump.

Under våren installerades ett nytt styrsystem för att styra och övervaka ventilation och värme. Hakab installerade därefter fast bredband, som ersättning till tidigare mobila bredband, för att säkert kunna överföra information om status för vårt sol- och värmesystem.

I augusti påbörjade Olofssons Måleri AB arbetet med att måla våra terrasser, entréer, fönster i trapphus och plåttak utvändigt. P.g.a. vädret med kyla och hög fuktighet kvarstår målning av plåtdetaljer, som kommer att slutföras under våren. Väggar och tak i trapphus tvättades och målades färdigt i december. I samarbete med samfällighetsföreningen Trefaldigheten kommer även dörrar mellan trapphus och garagen att målas. Några medlemmar valde att inte montera ned sina skärmar vilket hindrar målning och komplettering av dilatationsfogar.

Under hösten genomfördes slutligen OVK med godkänt resultat. Om fem år är det dags igen!

I september fick vi besök av Brf Edsbacka från Sollentuna för en presentation av våra lösningar med såväl solpaneler som värmesystem, då de avsåg att installera solpaneler på liknande hus. Dagen resulterade för vår del i information om laddningsplatser för elbilar, vilken vidarebefordrades till Trefaldigheten.

Efter många år med Österåkers Bostadsförvaltning AB, som köptes av SBC AB, med en mycket rörig övergång och ett lika rörigt bokslutsarbete, valde styrelsen att söka en alternativ partner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	578	579	581
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 656	3 789	4 086	4 086
Snittränta	2,62 %	3,41 %	3,19 %	3,19 %
Elkostnad/m ² totalyta	55	53	54	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	129	130	132
Soliditet (%)	48	48	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-717	620	460	918
Nettoomsättning (tkr)	4 444	4 698	4 707	4 722

Ytuppgifter enligt föreningens ekonomiska plan, 7 606 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 100 000	0	0	4 100 000
Kapitaltillskott	13 781 033	124 920	0	13 656 113
Fond för yttre underhåll	5 556 319	828 000	-447 312	5 175 631
S:a bundet eget kapital	23 437 352	952 920	-447 312	22 931 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 311 278	-828 000	1 066 989	4 072 289
Årets resultat	-717 358	-717 358	-619 677	619 677
S:a fritt eget kapital	3 593 920	-1 545 358	447 312	4 691 966
S:a eget kapital	27 031 272	-592 438	0	27 623 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-717 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 139 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-828 000
summa balanserat resultat	3 593 920

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 000 000
4 593 920

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 443 717	4 697 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 316	86 782
Summa rörelseintäkter		4 494 033	4 784 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 493 786	-2 182 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 650	-150 904
Personalkostnader	Not 6	-103 273	-117 126
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-748 368	-748 368
Summa rörelsekostnader		-4 508 077	-3 198 868
RÖRELSERESULTAT		-14 043	1 585 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 135	17 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 449	-983 801
Summa finansiella poster		-703 314	-965 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-717 358	619 677
ÅRETS RESULTAT		-717 358	619 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 989 738	49 659 054
Maskiner och inventarier	Not 9	1 141 497	1 220 549
Summa materiella anläggningstillgångar		50 131 235	50 879 603
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 131 735	50 880 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar	Not 11	28 668	73 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 153	181 713
Summa kortfristiga fordringar		73 001	255 626
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 586 112	3 647 546
Bank		2 142 082	2 724 874
Summa kassa och bank		5 728 194	6 372 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 801 194	6 628 046
SUMMA TILLGÅNGAR		55 932 929	57 508 149

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 100 000	4 100 000
Kapitaltillskott		13 781 033	13 656 113
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 556 319	5 175 631
Summa bundet eget kapital		23 437 352	22 931 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 311 278	4 072 289
Årets resultat		-717 358	619 677
Summa fritt eget kapital		3 593 920	4 691 966
SUMMA EGET KAPITAL		27 031 272	27 623 710
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 782 795	27 931 091
Summa långfristiga skulder		8 782 795	27 931 091
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 023 700	885 324
Leverantörsskulder		422 327	77 045
Skatteskulder		100	0
Övriga skulder		279 069	124 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	393 666	866 537
Summa kortfristiga skulder		20 118 862	1 953 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 932 929	57 508 149

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Solceller	20 år	20 år
Elmätare	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 418 500	3 410 544
Årsavgifter - Kapital	728 461	983 801
Hyror parkering	104 340	107 520
Hyror garage	186 120	186 120
Överlåtelse/pantsättning	6 235	9 734
Öresutjämning	60	-2
	4 443 717	4 697 717

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Elcertifikat och ursprungsgarantier	0	41 737
Försäljning överskott el från solpaneler och övriga intäkter	50 316	45 045
	50 316	86 782

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	81 425	91 663
Fastighetsskötsel beställning	4 940	0
Städning entreprenad	61 750	69 084
Städning enligt beställning	12 825	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 304	6 320
OVK Obl. Ventilationskontroll	63 750	0
Hissbesiktning	9 344	7 523
Myndighetstillsyn	4 960	0
Gemensamma utrymmen	6 055	0
Gård	1 483	0
Serviceavtal	100 528	100 435
Förbrukningsmateriel	680	0
Teleport/hissanläggning	9 978	0
Brandskydd	129	924
	373 150	275 949
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 975
Lås	8 923	2 039
Installationer	0	36 797
VVS	14 874	2 155
Värmeanläggning/undercentral	58 841	0
Elinstallationer	11 704	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 975	0
	99 317	43 966
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	11 550
Entré/trapphus	577 510	0
Installationer	26 750	163 675
Stambyte	151 235	0
Ventilation	406 229	272 500
Huskropp utvändigt	0	11 188
Balkonger/altaner	468 750	0
	1 630 474	458 913
Taxebundna kostnader		
El	416 941	401 423
Vatten	159 527	152 701
Sophämtning/renhållning	73 329	73 067
	649 797	627 191
Övriga driftkostnader		
Försäkring	86 624	80 816
Samfällighetsavgift	547 003	593 247
Kabel-TV	3 535	2 216
	637 162	676 279
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 885	100 172
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 493 786	2 182 471

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	7 337	4 022
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	-750
	Föreningskostnader	3 700	1 474
	Fritids- och trivselkostnader	7 553	8 191
	Förvaltningsarvode	82 502	73 124
	Förvaltningsarvoden övriga	16 375	0
	Administration	18 332	13 800
	Korttidsinventarier	0	1 404
	Konsultarvode	11 560	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 540
	Övriga driftskostnader	0	43 099
		162 650	150 904

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 847	90 312
	Sociala kostnader	5 426	26 814
		103 273	117 126

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	658 856	658 856
	Markanläggning	10 460	10 460
	Inventarier	79 052	79 052
		748 368	748 368

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 372 436	61 372 436
	Utgående anskaffningsvärde	61 372 436	61 372 436
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 713 382	-11 044 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-669 316	-669 316
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 382 698	-11 713 382
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 989 738	49 659 054
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 211 000	2 211 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		115 000 000	115 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	115 000 000	115 000 000
		115 000 000	115 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 932 016	1 952 910
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-20 894
	Utgående anskaffningsvärde	1 932 016	1 932 016
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-711 466	-653 309
	Årets avskrivningar enligt plan	-79 052	-79 052
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-790 518	-732 361
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 141 497	1 199 655
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	27 041	27 029
	Skattefordran	0	3 613
	Fordringar	1 627	43 091
		28 668	73 733

[Handwritten signatures and initials]

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	22 059	20 448
	Förvaltningsarvode	0	19 063
	Samfällighetsavgift	5 709	130 278
	Finopti AB	0	11 924
	Fastighetsskötsel	16 385	0
		44 153	181 713

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	5 175 631	4 119 944
	Reservering enligt stadgar	828 000	648 000
	Reservering enligt stämmobeslut	476 000	476 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-923 312	-68 313
	Vid årets slut	5 556 319	5 175 631

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Nordea	-	0	7 000 000	-
Swedbank	3,510 %	13 033 620	13 033 620	2018-08-27
Swedbank	-	0	8 782 795	-
Nordea	0,450 %	5 990 080	0	2018-12-20
Nordea	0,800 %	8 782 795	0	2019-11-13
	Summa skulder till kreditinstitut	27 806 495	28 816 415	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-19 023 700	-885 324	
		8 782 795	27 931 091	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 806 495 kr.

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

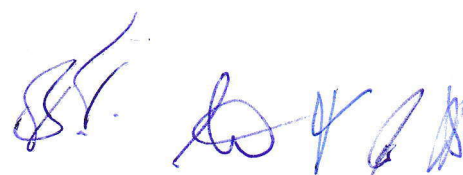
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 094 000	40 094 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	27 721	77 809
Sociala avgifter	4 535	25 677
Ränta	46 467	37 191
Avgifter och hyror	314 943	381 225
Energi Montage AB	0	272 500
Samfällighetsavgift	0	72 135
	393 666	866 537

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter


TÄBY den 2/4 2018



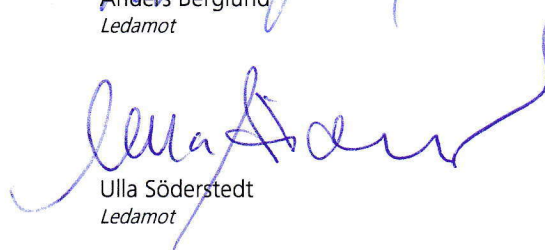
Gösta Patzelt
Ordförande



Anders Berglund
Ledamot



Bengt Fagrell
Ledamot



Ulla Söderstedt
Ledamot



Birger Tjälldin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2018



Lars Öhman
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kabeludden

Org. Nr 716419-6508

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kabeludden för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kabeluddens 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kabeludden för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2018



Lars Öhman