

Styrelsen för BRF Kabeludden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 har sedan 2012 gjort det möjligt för medlemmar att betala lägenhets andel av förenings lån räknat från start 1988. Det innebär att årsavgifterna i föreningen är uppdelade i två delar. Årsavgift bostäder vilket täcker drift och underhåll, samt årsavgift kapital som täcker föreningens räntekostnader och kostnader för hantering av lånen.

Under eget kapital och kapitaltillskott framgår hur mycket som är inbetalt sedan 2012.

Under året har flera händelser inträffat som påverkar föreningens planering och därför också medlemmarnas ekonomi. Förändringarna jämfört med föregående år är:

1. Underhållsarbetet har återupptagits efter att pausats under corona-tiderna.
2. Det mycket förmånliga elavtalet för föreningen har gått ut och nytt avtal har omförhandlats.
3. Nya bokföringsregler enligt K3 gäller från och med detta år. Avskrivningarna kommer då att öka vilket drar ner på resultatet.
4. Fler nyckeltal ska redovisas i bokslutet.

- Underhåll framgår av förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Medlemsavgiften har varit oförändrad under en längre tid, men nu måste den höjas med 9% för att klara de kostnadsökningar som vi ser framöver.

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 2021-05-27 hos Bolagsverket. Vid förra stämman presenterades och antogs de ändringar i stadgarna som dikterats av den nya Bostadsrättslagen. Motsvarande beslut krävs i år för att de nya stadgarna ska bli beslutade och gälla.

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

äka bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trefaldigheten. Föreningens andel är 63,2 procent. Samfälligheten förvaltar Långbänken GA (gemensamhetsanläggning). Jovan Vuijc, Folke Ullenius och Allan Norbäck är föreningens representanter.

Styrelsen t.o.m 2023-06-01

Ulf Ranhed	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Jovan Vuijc	Ledamot
Folke Ullenius	Ledamot
Allan Norbäck	Ledamot
Lars-Olof Wilöf	Suppleant
Boo Pääjärvi	Suppleant

Styrelsen fr.o.m 2023-06-01

Ulf Ranhed	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Jovan Vuijc	Ledamot
Folke Ullenius	Ledamot
Allan Norbäck	Ledamot
Boo Pääjärvi	Ledamot
Anne-Lotte Kuduzis	Suppleant
Therese Odefalk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Segerros Revisionsbyrå AB	
Mattias Segerros	Ordinarie Extern
Shatha Sattar Abdali	Suppleant Intern

Valberedning t.o.m 2023-06-01

Karin Thermaenius

Valberedning fr.o.m 2023-06-01

Karin Thermaenius

Monica Rosengren

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Långbänken 1
Förvärv	1986

Handwritten signatures and initials:
BR, Ph, Ah, Ben

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 ansvarar medlemmen för. Tilluften till lägenheten är ca 20 grader.
El 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

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2040. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört 2023

Tagit bort fördröjningsrör som orsakat stopp i avloppen

Spolat och filmat avloppsrör

Tagit bort elradiatorer i entréerna och installerat luftvärmepump.

Backlura bygg fortsatt justera fönster

Renoverat skyddsrummen

Tagit bort elvärmekablar ur stuprören på sydfasader för att underlätta vattenavrinningen.

Br Th Kän

Utfört 2023

Ytterligare studie av avvattningen från terrasser inför åtgärder 2024.
Förstärkta brytskydd på samtliga entrépartier.
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktning
Genomgång program för kommande hissombyggnad
Utökat samarbete med Polisen efter inbrott och inbrottsförsök.
Klara förberedelser av skyddsrummen och nytt arkiv för föreningen.
Elektronisk låsning av Kabelbo
Bytt från fast telefonförbindelse till mobil uppkoppling av hissarna.

Att utföra 2024

Testmontage utbyta stuprör och hängrännor på terrasser.
Brytskydd på samtliga lägenhetsdörrar.
Reparation och målning traskärmar i markplanet
Takbryggor och säkerhetsräcken på tak
Golvbrunnar i garagen avseende vårt avlopp
Justering av OVK för att nå rätt balans i lägenheterna

Trefaldigheten Samfällighetsföreningen

Utfört underhåll 2023

- Besiktning och service av garageportar
- Ny ordning och fler kärl i återvinningsrummen
- Sommar och vinterskötsel i hela området utfört av entreprenör CraftTech
- Vårstädning i hela området med medlemmar i bägge Brf-föreningarna
- Ändras prissystem och ny prissättning för p-platser utomhus och i garagen

Utföra 2024

- Sommar och vinterskötsel i hela området utförs av entreprenör CraftTech
- Vårstädning i hela området med medlemmar i bägge Brf - föreningarna
- Underhållsåtgärder vid lekparken
- Nytt avtal med Tele 2 för samtliga hushåll, gemensamt för bägge Brf-föreningarna
- Genomgång av larm- och passersystem i garagen

2
Bl T-h P
Ah

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Lägenhetsförteckning
Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning
Städning
Renhållning
Elnät
Elhandel
Vatten
Hissar
Fastighetsskötsel
Underhåll solfångare
Porttelefon i entréer
Skadedjur
Brandsäkerhet

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Energi-Montage AB
Städbolag Ett i Täby AB
Urbaser
Ellevio AB
Skellefteå kraft AB
Roslagsvatten AB
Hiss Craft AB
HSB Service
Solkompaniet
Spångalås AB
Nomor AB
Brandsäkra Norden AB

Övrig information

Kabelbo har under 2023 varit uthyrt i 81 dygn.

Solceller information

Våra solceller tillverkade under året 115 600 kWh el (128 000 föregående år). Vi använde ca 51 % av producerad el (53 % föregående år). Och intäkten blev före moms 28 000 kr (98 000 kr fg år).

Skyddsrummen

Vi har två skyddsrum i källarplanet mellan K16 och K20, för totalt 250 personer, vi har 48 timmar på oss att göra dem fullt funktionella vid beredskapshöjning. Ansvar att tömma sitt förråd ansvar varje medlem för och föreningen har ansvaret att göra dem funktionella.

Föreningens ekonomi

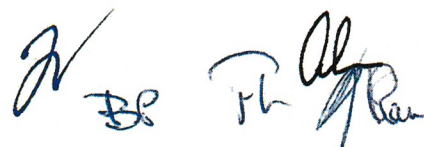
Under året var det möjligt att göra kapitaltillskott, då vi hade ett lån som förföll hos Swedbank på 14,5 miljoner kr detta lån flyttades till danske bank med en högre ränta på 4,49 och en löptid på 1 år. Det innebär att medlemmar med skuld till föreningen betalar 2 % på den delen som är finansierat via föreningen.

Föreningen ekonomi är mycket god med hög likviditet vilket skapar utrymme för att fortsätta göra underhåll utan att lån behöver tas upp.

Fr.o.m 2022 har vi ändrat så avskrivningarna görs enligt "K3" det innebär att olika delar av fastigheterna skrivs av efter livslängd. Efter godkännande av revisor har vi justerat avskrivningarna av de olika delarna som innebär att vi sänkt avskrivningarna med ca 600 000 kr.

I fortsättningen kommer vi skriva av underhåll och förbättringar efter livslängd.

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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	79 st
Överlåtelser under året:	9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	113
Nettoförändring av medlemmar:	-4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	109

Handwritten signatures:
J-h, [unclear], [unclear], [unclear]

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 366	4 180	3 889	3 936	4 010
Resultat efter finansiella poster	281	-1 328	547	803	940
Soliditet (%)	50	50	51	50	50
Räntekänslighet (%)	7	7	0	0	0
Skuldsättning /m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	4 631	4 631	0	0	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	3 218	3 218	0	0	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	2 770	2 770	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	49	51	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	25	22	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	74	74	0	0	0
Årsavgifter/m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	528	528	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	82	0	0	0
Taxeringsvärde/kvm bostadsrättsyta (kr)	22 351	22 351	18 804	18 804	18 804

Ytuppgifter: Boarea 7606 kvm, boarea med upplåten bostadsrätt 5285 och lokalyta 1230 kvm.
Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för år 2023-2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

[Handwritten signatures]

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 100 000	13 911 033	7 229 319	4 280 570	-1 328 193	28 192 729
Ökning av insatskapital		340 460				340 460
Avsättning yttre underhållsfond			510 000	-510 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 328 193	1 328 193	0
Årets resultat					280 614	280 614
Belopp vid årets utgång	4 100 000	14 251 493	7 739 319	2 442 377	280 614	28 813 803

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	2 442 376
Årets resultat	280 614
	2 722 990

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll

I ny räkning överföres

500 000

2 222 990

2 722 990

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

Bo PH Klem Ah

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 366 143	4 179 922
Summa rörelseintäkter		4 366 143	4 179 922
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 321 977	-3 016 958
Övriga externa kostnader		-269 119	-204 362
Personalkostnader och arvoden	4	-279 505	-172 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 888	-1 807 442
Summa rörelsekostnader		-3 669 489	-5 201 652
Rörelseresultat		696 654	-1 021 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147 348	22 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 388	-328 700
Summa finansiella poster		-416 040	-306 463
Resultat efter finansiella poster		280 614	-1 328 193
Resultat före skatt		280 614	-1 328 193
Årets resultat		280 614	-1 328 193

BR F-H / Vian Ah

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	44 436 568	44 623 016
Inventarier, verktyg och installationer	6	673 523	758 623
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	236 006
Summa materiella anläggningstillgångar		45 110 091	45 617 645

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 45 110 591 45 618 145

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 390
Övriga fordringar		3 222 702	3 222 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	348 770	285 884
Summa kortfristiga fordringar		3 571 472	3 509 431

Kassa och bank

Kassa och bank		8 459 203	7 510 487
Summa kassa och bank		8 459 203	7 510 487

Summa omsättningstillgångar 12 030 675 11 019 918

SUMMA TILLGÅNGAR 57 141 266 56 638 063

BC Fh A Ban Ah

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 100 000

4 100 000

Kapitalinsatser

14 251 493

13 911 033

Fond för yttre underhåll

7 739 319

7 229 319

Summa bundet eget kapital

26 090 812

25 240 352

Frött eget kapital

Balanserat resultat

2 442 376

4 280 569

Årets resultat

280 614

-1 328 193

Summa frött eget kapital

2 722 990

2 952 376

Summa eget kapital

28 813 802

28 192 728

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

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

Leverantörsskulder

159 039

272 834

Skulder till kreditinstitut

14 477 415

14 477 415

Skatteskulder

17 055

11 526

Övriga skulder

110 909

180 216

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

532 749

473 047

Summa kortfristiga skulder

18 327 464

18 445 335

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 141 266

56 638 063

BR Fh Käm Ah

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	280 614	-1 328 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	798 888	1 807 442
Betald skatt	-502	157 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 079 000 637 246

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 390	-1 390
Förändring av kortfristiga fordringar	-62 930	-52 599
Förändring av leverantörsskulder	-113 795	52 887
Förändring av kortfristiga skulder	-4 076	210 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	899 589	847 139

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-291 334	-236 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 334	-236 006

Finansieringsverksamheten

Internlån lägenheten	45 000	30 000
Kapitaltillskott	295 460	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	340 460	30 000

Årets kassaflöde

948 715 641 133

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 510 487	6 869 354
Likvida medel vid årets slut	8 459 202	7 510 487

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).

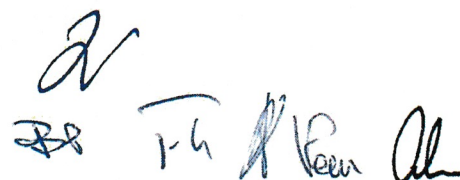
Tillämpade avskrivningstider	2023
Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år
Solceller	20 år
Elmätare	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 405 330	3 410 544
Årsavgifter kapital	605 363	260 419
Hyror parkeringsplatser	277 930	279 970
Elintäkter solceller	34 266	187 323
Gästlägenhet	15 200	18 300
Fakturerade kostnader	28 055	23 366
	4 366 144	4 179 922

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	434 022	454 666
Vatten och avlopp	217 447	196 536
Sophämtning och renhållning	58 139	137 155
Fastighetsförsäkring	133 265	125 906
Samfällighetsavgift	650 123	711 008
Bredband/ Kabel TV	0	6 549
Reparationer	244 828	243 465
Planerat underhåll	149 077	535 604
Fastighetsskötsel	196 458	227 821
Fastighetskostnader	41 221	34 492
Besiktningsskostnader	21 538	138 091
Serviceavtal	40 425	69 993
Fastighetsskatt/avgift	135 433	135 672
	2 321 976	3 016 958



Not 4 Personalkostnader och arvoden

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

	2023	2022
Styrelsearvoden och övriga arvoden	251 438	153 411
Sociala kostnader	28 067	19 479
	279 505	172 890

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 372 436	61 372 436
Inköp	291 334	0
Omklassificeringar	236 006	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 899 776	61 372 436
Ingående avskrivningar	-16 749 420	-15 011 542
Årets avskrivningar	-1 225 833	-1 737 878
Justering avskrivning 2022	512 045	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 463 208	-16 749 420
Utgående redovisat värde	44 436 568	44 623 016

2
Be FR P. Pen Ah

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 932 016	1 932 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 932 016	1 932 016
Ingående avskrivningar	-1 173 392	-1 103 828
Årets avskrivningar	-85 100	-69 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 258 492	-1 173 392
Utgående redovisat värde	673 524	758 624

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 006	0
Omklassificeringar	-236 006	0
Pågående nyanläggningar Laddboxar	0	236 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	236 006
Utgående redovisat värde	0	236 006

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	33 644	31 892
Övriga interimfordringar	315 126	253 992
	348 770	285 884

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,74	2026-09-10	10 000 000	10 000 000
Swedbank			0	14 477 415
Danske Bank	4,49		14 477 415	0
			24 477 415	24 477 415
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 477 415	-14 477 415

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

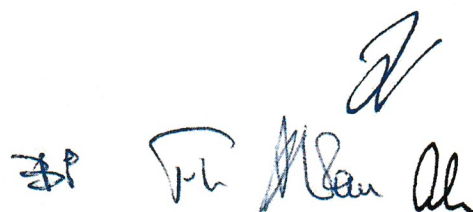
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

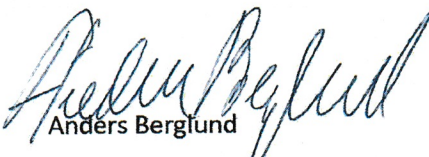
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 094 000	40 094 000
	40 094 000	40 094 000

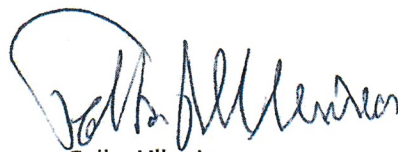
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

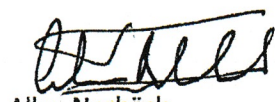
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	469 185	368 579
Upplupna räntekostnader	3 556	5 972
Övriga interimsskulder	60 008	98 496
	532 749	473 047

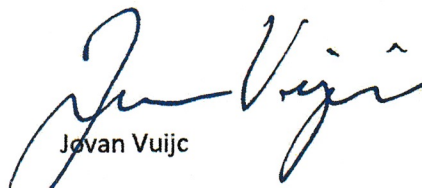
Four handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names of the signatories.

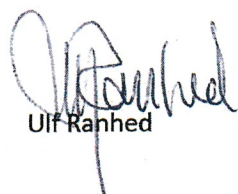
Stockholm 2024 *24-28*

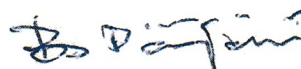

Anders Berglund


Folke Ullenius


Allan Norbäck


Jovan Vuijc


Ulf Rånhed


Bo-Lennart Pääjärvi

Min revisionsberättelse har lämnats

Täby 2024-05-07


Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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:

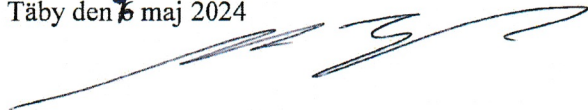
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 maj 2024



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor