

Årsredovisning

för

HSB Brf Kandelabern nr 269 i Stockholm

716418-6822

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB Brf Kandelabern nr 269 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Ljussaxen 12, Kandelabern 4 och Lyktljuset 1 i Hägerstens församling. Byggår är 1985-86. Tomträttsmarken framgår av schematisk situationsplan. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten. Det är tre tomträttsavtal, varav två löper tom 2025 03 31 och ett tom 2024 09 30.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg som kompletterar den hemförsäkring som de boende själv tecknar samt försäkring mot ohyra. Det gemensamma bostadsrättstillägget innebär fördelar genom en smidig skadereglering och att ingen medlem är helt oförsäkrad.

Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 5 överlåtit genom försäljning under året, av dessa har en lägenhet bytt ägare två gånger under året. I föreningen finns 82 garageplatser för bil, 6 platser för MC och 13 parkeringsplatser utomhus. Föreningen hyr ut 3 lokaler och 6 lokaler utnyttjas av föreningen.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 11 819 kvm, varav 11 350 kvm utgör lägenhetsyta och 469 kvm utgör lokalyta.

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls torsdagen den 21 maj 2019.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gymgruppen har köpt in ett nytt löpband till gymmet då det gamla passerat sin användbara livslängd och inte var värt att laga mer.

Styrelsen har införskaffat ett modernt dokumenthanteringssystem för att kunna spara och arbeta med digitala dokument på ett säkert och smidigt vis.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i fastigheten är slutförd och godkänd.

Då sopsugen nu är riven och nedmonterad så fick föreningen ett antal utrymmen tillgängliga. Sopkvarnsrummet vid garageinfarten på Lövholsvägen hyrs ut till en firma, och alla sopkvarnsrum utom två hyrs ut till boende. Tillsammans genererar detta en ny intäkt på ca 100 000 kr per år med start 2020.

Sopsugsamfälligheten har beslutat att lägga ner sig själv, men beslutet har inte vunnit laga kraft i

skrivande stund.

Under året har Sannadalavägen 3s innergård upprustats genom att en buskplantering har anlagt längs gångvägen på husets baksida, och området från gångvägen upp mot berget, har förberetts för blomsteräng. Vidare har framsidan fått nya buskar med varierade bladfärger, blomningstider och blomfärger.

Det besvärliga området vid början på Lövholmsvägens ramp har fått en begynnande perennplantering, och slänten vid entrén till Lustigkullas plan 4 har nu börjat få en mer sammanhängande buskplantering.

På initiativ av innergårdsgruppen så har nya utemöbler till alla gårdar, samt ett nytt staket med grind och barnlås till gården på L7, införskaffats.

Fasaden har gått igenom och alla betongytor har målats om i enlighet med underhållsplanen, och på lämpliga platser har fasaden också fått ett klotterskyddande färglager. Samtidigt har skador på betongen och fasaden i övrigt reparerats, något som hade behövts göras om bara några år ändå.

I samband med ommålningen så har löpande klottersanering upphandlats för att säkra att de fina fasaderna förblir sådana.

Alla tak har målats om och det sista med säkerheten för framtida arbeten på taken, inklusive snöröjning, har besiktigats och godkänts.

Våra skyddsrum har besiktigats av MSB. Några anmärkningar kommer föreningen behöva åtgärda under 2020.

Föreningens avtal med Bredbandsbolaget löper ut vid slutet av 2020, och föreningen har sagt upp detta avtal för omförhandling under 2020.

Hemsidan har fått en omfattande genomgång med bland annat en del nytt material och uppfräschning av layouten.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelse 2019 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte 2019-06-12.

Ledamöter

Gill Gawelin	ordförande
Lars-Olof Holmgren	vice ordförande
Olle Karstorp	kassör
Daniel Armyr	sekreterare
Ferenc Somos	
Lennart Levén	
Ulf Andersson	
Carin Granström	(avgick 1 november 2019)
Bert Hedström	HSB-ledamot

Suppleanter

Fredrik Lindvall
Monica Söderberg
Leif Nilsson

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten och ett protokollfört konstituerande möte.

Vicevärdslokalen har varit öppen för medlemmar helgfria tisdagar jämna veckor mellan kl. 19-20 utom under helger och sommar. Information från föreningen har lämnats till medlemmarna genom informationsbladet "Kandelabern" och föreningens hemsida <http://brfkandelabern.se> samt på entréernas anslagstavla.

Firmatecknare

Firman tecknas av följande ledamöter, två i förening: Gill Gawelin, Lars-Olof Holmgren, Ferenc Somos och Olle Karstorp

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Lisbeth Ohlsson , Petra Götlin och Santiago Piva

Revisorer

Revisorer har varit Mats-Ola Samuelsson med Karin Stribolt som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 467	9 370	9 109	9 117	9 191
Årets resultat	-2 203	162	-1 606	-1 158	-556
Balansomslutning	76 105	78 001	77 703	79 718	85 848
Soliditet (%)	19	22	21	23	23

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	11 634 932	-2 332 429	161 947	16 983 922
Disposition av föregående års resultat:			2 140 000	-1 978 053	-161 947	0
Årets resultat					-2 203 491	-2 203 491
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	13 774 932	-4 310 482	-2 203 491	14 780 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 310 482
årets förlust	-2 203 491
	-6 513 973

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	1 664 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 895 005
i ny räkning överföres	-6 282 968
	-6 513 973

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	9 467 241 9 467 241	9 370 031 9 370 031
Rörelsens kostnader	3		
Drift och underhållskostnader		-7 502 286	-5 155 462
Övriga externa kostnader	4	-1 404 383	-1 296 416
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-2 289 258	-2 287 084
		-11 195 927	-8 738 962
Rörelseresultat		-1 728 686	631 069
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 902	6 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 707	-475 650
		-474 805	-469 122
Resultat efter finansiella poster		-2 203 491	161 947
Resultat före skatt		-2 203 491	161 947
Årets resultat		-2 203 491	161 947

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 501 753	71 784 489
Inventarier, verktyg och installationer		119 568	126 090
		69 621 321	71 910 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		8 503	8 503
		8 503	8 503
Summa anläggningstillgångar		69 629 824	71 919 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 457	5 355
Övriga fordringar		9 468	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		503 445	428 296
		524 370	434 051
<i>Kassa och bank</i>		5 950 782	5 647 371
Summa omsättningstillgångar		6 475 152	6 081 422
SUMMA TILLGÅNGAR		76 104 976	78 000 504

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 519 472	7 519 472
Fond för yttre underhåll		13 774 932	11 634 932
		21 294 404	19 154 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 310 482	-2 332 429
Årets resultat		-2 203 491	161 947
		-6 513 973	-2 170 482
Summa eget kapital		14 780 431	16 983 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	57 932 693	58 351 989
Övriga skulder		7 140	7 140
Summa långfristiga skulder		57 939 833	58 359 129
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 170 631	869 196
Aktuella skatteskulder		0	19 347
Övriga skulder		739 016	727 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 475 065	1 041 119
Summa kortfristiga skulder		3 384 712	2 657 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 104 976	78 000 504

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som en långfristig skuld.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 767 876	7 752 440
Årsavgifter Kabel-TV	137 700	137 673
Årsavgifter bredband	229 500	229 454
Hyror lokaler	745 562	699 176
Hyror p-platser,garage	520 409	517 210
Övernattnings-/gästlägenhet	26 042	1 000
Överlåtelseavgifter	11 288	14 328
Pantsättningsavgifter	9 676	14 322
Övriga intäkter	19 188	4 428
	9 467 241	9 370 031

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Snöröjning	164 815	225 288
Trädgårdsskötsel	370 827	258 557
El	414 893	466 035
Fjärrvärme	1 132 744	1 057 141
Vatten och avlopp	233 320	209 329
Sophämtning/renhållning	148 848	373 085
Fastighetsförsäkring	166 653	151 503
Tomträttsavgäld	902 812	902 700
Kabel-TV/Bredband/Telefon	380 943	437 024
Förvaltningsarvode	195 757	223 627
Övriga konsultarvoden	0	17 063
Underhåll fastighet	1 895 005	583 154
Reparation fastighet	1 247 066	81 529
Serviceavtal hissar	5 198	18 584
Hissar underhåll	243 405	150 843
	7 502 286	5 155 462

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial	7 033	1 576
Telefon , internet	3 496	4 250
Revisionsarvode (inkl. tidigare års arvode)	62 000	0
Bankkostnader	7 392	6 318
Föreningsavgifter	27 473	24 830
Övriga kostnader	24 660	20 595
Styrelsearvode	136 500	134 399
Soc. avg.	30 706	30 568
Städning	174 033	193 442
Mattor	28 405	32 730
Avveckling sopsug	251 319	0
Fastighetsskatt/avgift	244 251	266 561
Fastighetsskötsel och förvaltning enl. avtal	172 945	333 958
Fastighetsskötsel beställning	234 170	247 189
	1 404 383	1 296 416

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1,0 %
Stomkompletteringar/ innerväggar	2,0 %
Värme/Sanitet	2,0 %
El	2,5 %
Ventilation	3,3 %
Fasad/ Fönster	2,0 %
Yttertak	2,5 %
Hiss	3,3 %
Styr- och övervakning	5,0 %
Fjärrvärme	5,0 %
Standardförbättringar	5,0 %
Träningsutrustning	20 %
Belysning	10 %

Not 6 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning:

Kandelabern 4

Ljussaxen 12

Lyktljuset 1

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 838 114	92 738 114
Inköp		100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 838 114	92 838 114
Ingående avskrivningar	-21 053 625	-18 770 889
Årets avskrivningar	-2 282 736	-2 282 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 336 361	-21 053 625
Utgående redovisat värde	69 501 753	71 784 489
Taxeringsvärden byggnader	135 023 000	124 200 000
Taxeringsvärden mark	131 334 000	93 000 000
	266 357 000	217 200 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,03	2020-09-01	9 522 013	9 522 013
Stadshypotek	1,02	2020-09-30	6 924 000	6 924 000
Stadshypotek	0,638	2020-09-30	14 084 220	14 226 844
Stadshypotek	0,638	2020-09-30	9 389 498	9 484 582
Stadshypotek	0,92	2022-04-30	2 587 000	2 600 000
Stadshypotek	0,52	2020-04-30	15 425 962	15 594 550
			57 932 693	58 351 989
Kortfristig del av långfristig skuld			-406 296	-406 296

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 320 509 kr.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att installera ytterligare ca 10 nya laddplatser i garagen och samtidigt söka klimatklivet som ger oss 50% tillbaka på installationskostnaden för detta.

Styrelsen har kontrakterat en boende att städa gästlägenheten, föreningslokalen och styrelserummet i mån av behov.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna pantbrev i fastighet	79 090 000	79 090 000
	79 090 000	79 090 000

Stockholm den maj 2020

Gill Gawelin

Olle Karstorp

Lennart Levén

Lars-Olof Holmgren

Ferenc Samos

Daniel Armyr

Ulf Andersson

Bert Hedström
Ledamot HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats den maj 2020

Lena Zozulyak
Revisor

Matts-Ola Samuelsson
Internrevisor