

Årsredovisning

för

HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269

716418-6822

Räkenskapsåret

2010

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269, i Stockholm (716418-6822) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse 2009

Fastigheter

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades hos Länsstyrelsen den 12 mars 1984. I samband med ordinarie stämma 1988 överlämnades föreningen av HSB till de boende.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Ljussaxen 12, Kandelabern 4 och Lyktljuset 1 i Hägerstens församling. Tomträttsmarken framgår av schematisk situationsplan. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1985-1986.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos HSB Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Efter beslut på 2006 års stämma omfattar fastighetsförsäkringen från den 1 juli 2006 också alla bostadsrätter. Detta gemensamma bostadsrättstillägg till försäkringen innebär fördelar genom smidigare skadereglering och genom att ingen medlem är helt oförsäkrad.

Stadgeenlig underhållssyn utfördes senast 2010-10-04. Medverkande vid besiktningen var Karl-Erik Ångman, Sven Nordström(från HSB) & Kjell Hallin. Denna uh-syn har sedan legat som underlag för vår uh-plan. Generellt kan sägas att fastigheten är välskött. En del brister på grund av att den tekniska livslängden börjar lida mot sitt slut på vissa delar kan konstateras. Dessutom har en del problem med sprickor i tegelfasaden uppstått samt problem med vattengenomträngning från gården till underliggande våning på Grenljusbacken konstaterats. Obalans i radiatorsystem förekommer sannolikt.

Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 15 överlåtits genom försäljning under året. I föreningen finns 81 garageplatser samt 11 utomhusparkeringar. Föreningen hyr ut 2 lokaler och 6 lokaler nyttjas av föreningen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Yta (kvm)</u>
153	lägenheter (bostadsrätt)	1 RoK 9 st	476
		2 RoK 63 st	3 940
		3 RoK 14 st	969
		4 RoK 61 st	5 230
		6 RoK 6 st	750
6	lokaler (bostadsrätt)		
2	lokaler (hyresrätt)		469

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 14 376 kvm, varav 11 365 kvm utgör lägenhetsyta och 3 011 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 174 581 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 108 314 000 kr och markvärdet 66 267 000 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-06-01. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 223 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Efter stämman och påföljande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Karin Granström	Ordförande
Hans Niklasson	Vice Ordförande
Håkan Wolf	Sekreterare
Anders Bång	Kassör
Agneta Frank	
Kjell Hallin	
Ferenc Somos	
Anders Pesula	
Solweigh Schults Sjögrim	
Erica Nordström	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Santiago Piva
Gunilla Lord
Karl-Erik Ångman

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2011 är Kjell Hallin, Anders Bång, Agneta Frank, Håkan Wolf, Ferenc Somos samt Karin Granström.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen av Karin Granström, Hans Niklasson, Anders Bång och Kjell Hallin två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Roine Hangvar med Conny Ritzell som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Gunilla Persson sammankallande, Urban Osterman och Mats Carlsson.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 5 har varit Karin Granström, Matts-Ola Samuelsson, Ferenc Somos och Anders Bång med Kjell Hallin och Lennart Linde som suppleanter.

Representanter för Sopsug i Gröndal Samfällighetsförening

(gemensam för Brf Kandelabern och AB Stockholmshem)

Föreningens representanter i sopsugsamfälligheten har sedan föregående ordinarie stämma varit Kjell Hallin, Ferenc Somos och Karl-Erik Ångman.

Aktiviteter

5 nya MC-platser målades upp och märktes för uthyrning i garaget på Grenljusbacken.

2010 infördes särskild ansökan för tillträde till föreningens bastu enligt samma princip som för motionslokalen.

Söndagen den 12 december anordnades en gemensam glöggfest för alla medlemmar i vår samlingslokal. Uppslutningen var även detta år god och stämningen mycket trevlig.

Uppdrag från årsstämman

Årsstämman 2010 gav styrelsen i uppdrag att utreda frågan om föreningsavtal för bredbandsanslutning och därefter anordna omröstning för beslut i frågan.

Styrelsen genomförde därför under sommaren 2010 en enkätundersökning bland föreningens alla hushåll för att utröna intresset för föreningsgemensamt bredbandsavtal. Utfallet av enkäten har redovisats i Kandelabern och gav stöd för fortsatt arbete i bredbandsfrågan. I februari 2011 anordnades extra föreningsstämma som beslutade att bredband ska ingå i föreningsavgiften genom avtal med Bredbandsbolaget. Styrelsen har bedömt att lämplig tidpunkt för införande av gemensamt bredband är januari 2012 och innan dess planeras informationsmöte med leverantören Bredbandsbolaget samt stämmobeslut i kostnadsfördelningsfrågan.

Årsstämman 2010 gav bifall till förslaget att sätta upp cykelkrokar i cykelrummen. Styrelsen har uppdragit åt HSB att utföra installation av cykelkrokar.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött den tekniska förvaltningen för 2010 och UBC har skött den ekonomisk administrativa förvaltningen. Under vintern 2010-2011 skötte Törnströms Plåt snöskottningen av våra tak.

Arvoden

Stämman beslutade om ett arvode till styrelsen motsvarande två basbelopp samt 3.000 kr till revisorn.

KORT OM EKONOMIN FÖR ÅRET SOM GÅTT

Avgiften

En avgiftssänkning gjordes fr.o.m. 2010-10-01 med 4 %

Resultatutvecklingen (tkr)

Rubriker	2010	2009	2008	2007	2006
Avgifter och hyror mm	10.271	10.826	11.475	11.253	11.253
Rörelseresultat	3.597	4.499	3.320	3.255	5.082
Resultat efter finansiellaposter	1.466	1.872	-232	323	2.564
Uttag ur fond för underhåll	700	407	2.622	0	316
Insättning till fond för underhåll	- 700	- 2.200	- 2.200	-652	- 2.400
Årets resultat	1.466	79	190	-329	480
Balansomslutning	90.920	90.060	89.458	90.308	90.656

Likvida medel och finansieringen (tkr)

Rubriker	2010	2009	2008	2007	2006
Lån	66.019	66.356	67.042	67.798	68.464
Årlig amortering	337	337	756	666	1.507
Likvida medel	5.714	4.080	3.877	4.538	4.107

Likvida medel och finansiering

De likvida medlen har under perioden ökat med 1.633 tkr och uppgick vid årets slut till 5.714 tkr.

Nyckeltal	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,30	4,04	5,39
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 809	5 839	5 899
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,82	51,19	51,71
Fastighetens belåningsgrad %	72,61	73,44	74,24
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	801	850	883

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Vissa åtgärder kvarstår dock till 2011.

Förutom löpande reparationer har följande arbeten utförts/påbörjats under 2010:

Optimal energi har under året arbetat med förbättring av vårt ventilationssystem. Nya luftdon monterades i respektive lägenhet och köksfläktarna byttes ut där så behövdes. Även fläktarna på taken byttes och samtliga ventilationskanaler rengjordes.

Arbetet med effektivisering och miljöarbete av belysning i våra gemensamhetsutrymmen, garage, källargångar och trapphus påbörjades.

Till följd av upprepade inbrott i våra garage installerades kameraövervakning samt förstärkt ljussättning under året.

Vår markentreprenör IT-underhåll påbörjade upprustningen av vår mark under hösten och medel avsattes till 2011 för att kunna genomföra huvuddelen av de planerade åtgärderna.

Reparationsbehovet av föreningens tvättmaskiner uppmärksammades och planering och arbete med upprustning av samtliga tvättstugor påbörjades.

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan som är uppdaterad ligger till grund för föreningsstämmans beslut till vad fonderade medel skall användas till.

Styrelsen kommer att fortsätta sitt arbete med att få ned kostnaderna för att kunna hålla avgifterna på rätt nivå. Dock kommer styrelsen inte att tumma på underhållet eftersom föreningens värde ligger i att ha väl underhållna fastigheter.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	987 093
årets vinst	1 466 038
	2 453 131
disponeras så att	
till yttre fond reseveras	700 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	
uttag ur yttre fond	- 699 973
att balansera i ny räkning	2 453 104
	2 453 131

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		9 104 834	9 655 308
Hysesintäkter		1 112 027	1 102 955
Övriga rörelseintäkter	1	54 440	67 957
Summa nettoomsättning		10 271 301	10 826 220
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-682 897	-908 690
Periodiskt underhåll		-699 973	-407 335
Driftskostnader	3	-4 010 113	-3 827 638
Administrationskostnader	4	-522 824	-512 788
Personalkostnader	5	-27 053	51 658
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-251 191	-240 996
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 194 051	-5 845 789
Avskrivning byggnad	6	-455 675	-455 674
Avskrivningar övrigt	7,8	-25 043	-25 043
Summa avskrivningar		-480 718	-480 717
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 596 532	4 499 714
Ränteintäkter		55 807	70 511
Räntekostnader		-2 184 593	-2 697 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 708	-428
Summa kapitalnetto		-2 130 494	-2 627 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 466 038	1 872 228
ÅRETS RESULTAT		1 466 038	1 872 228

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	83 234 078	83 689 753
Fjärrvärme	8	450 765	475 808
Summa materiella anläggningstillgångar		83 684 843	84 165 561
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	420 127	484 067
Summa finansiella anläggningstillgångar		420 127	484 067
Summa anläggningstillgångar		84 104 970	84 649 628
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 619	0
Hyses- och avgiftsfordringar		29	83 139
Övriga fordringar	10	805 325	821 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	230 170	425 716
Avräkningskonto förvaltare		3 743 134	2 107 278
Summa kortfristiga fordringar		4 780 277	3 437 701
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		0	1 966 166
Summa kortfristiga placeringar		0	1 966 166
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 970 472	7 035
Summa kassa och bank		1 970 472	7 035
Summa omsättningstillgångar		6 750 749	5 410 902
SUMMA TILLGÅNGAR		90 855 719	90 060 530

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		6 569 820	6 569 820
Upplåtelseavgift		949 652	949 652
Föreningens fond för yttre underhåll		12 128 428	10 335 763
Summa bundet eget kapital		19 647 900	17 855 235
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		987 093	907 530
Årets resultat		1 466 038	1 872 228
Summa fritt eget kapital		2 453 131	2 779 758
Summa eget kapital		22 101 031	20 634 993
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		65 681 803	66 019 127
Summa långfristiga skulder		65 681 803	66 019 127
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	337 324	337 324
Leverantörsskulder		296 067	593 024
Inre reparationsfonden		932 325	1 066 028
Övriga skulder	14	14 747	13 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 492 422	1 396 334
Summa kortfristiga skulder		3 072 885	3 406 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 855 719	90 060 530
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		85 857 000	85 857 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2010	2009
Intäkt gästlägenhet	18 150	27 820
Uppvärmning	36 288	36 288
Övriga intäkter	2	3 849
	54 440	67 957

2 Reparationer och underhåll	2010	2009
Reparationer hiss	7 185	2 819
Hiss, besiktning	15 726	13 531
Hiss, serviceavtal	141 910	137 078
Löpande reparationer	370 627	516 933
Reparationer ventila	4 563	419
Reparationer tvättstuga	14 084	38 521
OVK-besiktning	43 800	120 188
Trädgårdskostnader	85 002	79 201
	682 897	908 690
3 Driftskostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel	560 437	417 756
Trädgårdsskötsel	0	64 840
Städning	130 926	169 337
Sotning	2 565	0
Gemensamhetsanläggning	198 435	329 377
El	835 830	705 884
Uppvärmning	1 107 397	865 343
Vatten	180 526	170 570
Sophämtning	154 590	171 395
Fastighetsförsäkring	121 039	108 272
Självrisk	0	138 125
Försäkringsersättning	0	-30 245
Tomträttsavgäld	573 600	573 600
Kabel-TV/Bredband	137 277	136 864
Förbrukningsmaterial	0	5 834
Förbrukningsinvent.	7 491	685
	4 010 113	3 827 637
4 Administrationskostnader	2010	2009
Telefon & porto	11 698	16 926
Bevakningskostnader	30 663	3 226
Styrelsearvode	84 100	65 400
Revisionsarvode	13 750	22 500
Arvode förvaltning	206 671	159 718
Övriga administrationskostnader	20 917	104 459
Övriga främmande tjänster	127 220	114 281
Föreningsavgifter	27 804	26 278
	522 823	512 788

5 Personalkostnader	2010	2009
Övriga löner	0	-60 000
Sociala kostnader	27 053	2 992
Utbildning	0	5 350
	27 053	-51 658

6 Byggnad	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91 134 984	91 134 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 134 984	91 134 984
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 445 231	-6 989 557
Årets avskrivningar	-455 675	-455 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 900 906	-7 445 231
Utgående balans	83 234 078	83 689 753
Taxeringsvärden byggnader	108 314 000	85 905 000
Taxeringsvärden mark	66 267 000	43 733 000
	174 581 000	129 638 000

7 Inventarier	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 686	87 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 686	87 686
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 686	-87 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 686	-87 686
Utgående balans	0	0

8 Värmeanläggning	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	500 851	0
Inköp	0	500 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 851	500 851
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 043	0
Årets avskrivningar	-25 043	-25 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 086	-25 043
Utgående balans	450 765	475 808
 9 Finansiella anläggningstillgångar	 2010-12-31	 2009-12-31
Medlemskap Fonus	565	538
Andel i HSB Stockholm	500	500
Stockholm Energi AB, anslutningslån	419 062	483 029
	420 127	484 067
 10 Övriga fordringar	 2010-12-31	 2009-12-31
Avräkn. skattekonto	218 781	540 097
Skattefordringar	586 544	281 471
	805 325	821 568
 11 Förutbetalda kostnader	 2010-12-31	 2009-12-31
Vatten	6 028	7 608
Tomträttsavgäld	143 400	143 400
KabelTV	33 805	32 136
UBC	46 937	49 875
Försäkring	0	121 039
HSB	0	71 658
	230 170	425 716

12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	10 335 763	907 530	1 872 228
Disposition av föregående års resultat:			1 792 665	79 563	-1 872 228
Årets resultat					1 466 038
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	12 128 428	987 093	1 466 038

13 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek, 4,99%, 2013-12-01	7 050 000	7 200 000
Stadshypotek, 6,61%, 2011-06-01	16 952 622	17 139 946
SEB 32846483 rta 2,36%, ffd 2011-03-16, rörligt 3-mån	15 000 000	0
SEB 32846467 rta 2,36%, ffd 2011-03-16, rörligt 3-mån	10 000 000	0
SEB 32846432 rta 2,36%, ffd 2011-03-16, rörligt 3-mån	9 816 505	0
SBAB, 2,13%, villkorsändr. 2011-10-11	7 200 000	7 200 000
SBAB, 1,13%, villkorsändr. 2010-10-22	0	9 816 505
SBAB, 1,13%, villkorsändr. 2010-10-22	0	15 000 000
SBAB, 1,15%, villkorsändr. 2010-10-22	0	10 000 000
Avgår kortfristig del	-337 324	-337 324
	65 681 803	66 019 127

14 Övriga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Utgående moms	14 747	13 700

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Fjärrvärme	153 652	120 623
El	99 719	23 046
Sopor	10 619	12 598
Snöröjning	58 660	74 399
Sänkning årsavg Q4 avdragen jan -11	91 255	0
Energideklaration	0	43 000
Upplupna rev.arvoden	14 000	14 000
Under utredning	19 149	0
Upplupna styrelsearv	80 000	82 000
Upplupna soc.avgift	25 000	25 000
Upplupna utg.räntor	152 843	124 353
Förskottsbetalda avgifter/hyror	778 843	877 315
Övriga upplupna kostnader	8 681	0
	1 492 421	1 396 334

Stockholm / 2011

Karin Granström

Hans Niklasson

Anders Bång

Håkan Wolf

Kjell Hallin

Ferenc Somos

Agneta Frank

Anders Pesula

Solvieg Schuldt-Sjögrim

Erica Nordström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision AB
Revisor

Roine Hangvar
Revisor