

Årsredovisning

för

HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269

716418-6822

Räkenskapsåret

2011

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269, i Stockholm (716418-6822) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse 2011

Fastigheter

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. Ett gemensamt bostadsrättstillägg kompletterar den hemförsäkring som de boende själva tecknar. Den gemensamma försäkringen innebär fördelar genom smidigare skadereglering och genom att ingen medlem är helt oförsäkrad.

Stadgeenlig underhållssyn utfördes 2011-10-07. Medverkande vid besiktningen var Karl-Erik Ångman, Karin Granström (del av tiden), Tommie Averstedt (från HSB) & Kjell Hallin. Denna underhållssyn har sedan legat som underlag för vår underhållsplan. 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.

Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 13 överlåtits genom försäljning under året. I föreningen finns 81 garageplatser samt 11 utomhusparkeringar. Föreningen hyr ut 2 lokaler, 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)		2 452
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

En extrastämma hölls 2011-02-15 ("i en första läsning") angående dels om ett tillägg i föreningsstadgarna, § 31, "Avgifter till föreningen", dels om bredband ska ingå i föreningsavgiften genom avtal med Bredbandsbolaget. Extrastämman hölls eftersom en medlemsenkät visade att en majoritet av medlemmarna önskade en sådan lösning. Detta kräver en ändring av stadgarna vilket måste beslutas på två på varandra följande medlemsstämmor. På extrastämman deltog 62 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter. Ytterligare 5 medlemmar utan rösträtt deltog.

Ordinarie föreningsstämma ("årsstämma") hölls 2011-05-26. Besluten från extrastämman i februari togs upp ("i en andra läsning"). Frågan om bredbands-avgiften ska ingå i föreningsavgiften avslogs efter en längre diskussion. Tillägget i föreningsstadgarna, § 31 godkändes för eventuella framtida behov. Tillägget lyder: "I årsavgiften ingående ersättning för informationsöverföring kan efter beslut av föreningsstämma fördelas per lägenhet". På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar, varav 7 fullmakter. Ytterligare 2 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 221 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse 2011-2012 utsedd av den ordinarie föreningsstämman:

Ledamöter:

Karin Granström	Ordförande
Hans Niklasson	Vice Ordförande
Håkan Wolf	Sekreterare
Anders Bång	Kassör
Agneta Frank	
Ferenc Somos	
Solweig Schuldt-Sjögrim	
Anders Pesula	
Karl-Erik Ångman	
Erica Nordström	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Bo Kjellberg
Santiago Piva
Solveig Danmyren

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2012 är Hans Niklasson, Anders Pesula, Santiago Piva samt Solweig Schuldt-Sjögrim.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Vicevärdslokalen har varit öppen för medlemmarna samtliga helgfria tisdagar jämna veckor kl. 19 - 20, utom under sommaren.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Karin Granström, Hans Niklasson, Anders Bång, Karl-Erik Ångman och Håkan Wolf, två i förening

Attesträtt

Sakattest: Karin Granström, Hans Niklasson, Anders Bång och Karl-Erik Ångman, var för sig.

Revisorer

Revisorer har varit Roine Hangvar med Conny Ritzell som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Carlsson, Bengt Melsäter och Karin Stribolt.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 5 har varit Karin Granström, Ferenc Somos och Anders Bång.

Representanter för Sopsug i Gröndal Samfällighetsförening

(gemensam för Brf Kandelabern och AB Stockholmshem)

Föreningens representanter i sopsugsamfälligheten har sedan föregående ordinarie stämma varit Karl-Erik Ångman (ordinarie), Santiago Piva (ordinarie) och Kjell Hallin.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött den tekniska förvaltningen för 2011 och UBC har skött den ekonomisk administrativa förvaltningen. En ny fastighetsskötare, Tommie Averstedt tillsattes eftersom den föregående ("Svenne" Nordström) gick i pension efter mångårig tjänst.

Apelns har ersatt SITA som grovsophämtare.

Under vintern 2011-2012 skötte Törnbloms Plåt snöskottningen av våra tak.

Arvoden

Stämman beslutade om en ökning av arvodet från två till tre prisbasbelopp att fördela och 3 000 kronor till revisorn.

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. Några av de planerade åtgärderna kommer att utföras under 2012.

Förutom löpande reparationer har följande arbeten utförts/påbörjats under 2011:

Stamrensning har utförts för samtliga lägenheter där tillträde har lämnats.

Värmeväxlare har bytts ut under året och redan medfört stora energibesparingar.

Golvytan har bytts ut i samtliga hissar.

Målning av fönster har utförts för Sannadalsvägen 1 och 3. (Detta kommer att utföras för Lustigkullavägen 7 under 2012.)

Förbättringsmålning har skett i samtliga entréer.

Bastuinredningen har renoverats.

Djuprengöring och ytbehandling av samtliga golv i entréer och trapphus har utförts.

Motionslokalen har rustats upp med nya motionsredskap efter att två medlemmar i föreningen erbjöd sig att planera och köpa in utrustningen åt föreningen.

Ett nytt, högre staket har satts upp ovanför slänten mellan gångvägen vid Sannadalsvägen och tvättstugan Lustigkullavägen 7, plan 2 för att förhindra en riskabel och olovlig passage. Arbetet har utförts och bekostats av Stadsdels-förvaltningen på begäran av Kandelaberns styrelse.

Upprustning av utemiljön påbörjades. På Grenljusbackens gård är en tidigare gräsyta plattlagd och nya cykelställ monterade. Sannadalsvägens gård har fått en ny plattläggning, nyplanterat buskage och en ny godkänd gungställning. Vid Sannadals-vägen 3 trädfällning och nyplantering. Lustigkullavägen 7, plan 2 har fått en ny sandlåda. Upprustningen fortsätter under 2012.

Aktiviteter

Söndagen den 11 december anordnades en gemensam glöggfest för alla medlemmar i vår samlingslokal. Uppslutningen var dock något sämre detta år.

Styrelsen gjorde en provperiod med pubkväll för medlemmarna med start november 2011. Representanter för styrelsen gjorde bedömningen att intresset inte var särskilt stort varför satsningen lades ner för den här gången för att åter kunna tas upp vid behov.

Avgifter och hyror

December blev en avgiftsfri månad för medlemmarna p.g.a. föreningens stabila ekonomi. Avgiftsfriheten skedde av praktiska skäl under januari 2012.

Pågående och planerade arbeten under 2012

Totalrenovering av samtliga tvättstugor inklusive ny utrustning påbörjad i april.

Byte av entrépartier påbörjad med start vid daghemmet Sannadalsvägen.

Införande av fjärrkontroll av garageporten för Grenljusbackens garage.

Förslag om hur de upprepade sopstoppen för Lustigkullavägen 7 ska lösas är under behandling. Sopstoppen beror huvudsakligen på att soporna har blivit blötare under åren. (Även otillåtna sopor slängs ibland.) Förslag till lösningar är under utvärdering. Boende på Lustigkullavägen 7 inbjöds till ett informationsmöte.

Arbetet med effektivisering och miljöarbete av belysning i våra gemensamhets-utrymmen, garage, källargångar och trapphus fortsätter.

KORT OM EKONOMIN FÖR ÅRET SOM GÅTT

Avgiften

Avgiften har varit oförändrad men december månad blev avgiftsfri.

Resultatutvecklingen (tkr)

Rubriker	2011	2010	2009	2008	2007
Avgifter och hyror mm	9.220	10.271	10.826	11.475	11.253
Rörelseresultat	1.131	3.597	4.499	3.320	3.255
Resultat efter finansiellaposter	- 1.194	1.466	1.872	-232	323
Uttag ur fond för underhåll	1.768	700	407	2.622	0
Insättning till fond för underhåll	- 670	- 700	- 2.200	- 2.200	-652
Årets resultat	- 96	1 466	79	190	-329
Balansomslutning	89.330	90.856	90.060	89.458	90.308

Likvida medel och finansieringen (tkr)

Rubriker	2011	2010	2009	2008	2007
Lån	65.642	66.019	66.356	67.042	67.798
Årlig amortering	456	337	686	756	666
Likvida medel	4.344	5.714	4.080	3.877	4.538

Likvida medel och finansiering

De likvida medlen har under perioden minskat med 1.365 tkr och uppgick vid årets slut till 4.349 tkr.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,59	3,30	4,04	5,39
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 776	5 809	5 839	5 899
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,60	37,82	51,19	51,71
Fastighetens belåningsgrad %	73,48	72,61	73,44	74,24
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	707	801	850	883

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 453 104
årets förlust	-1 194 400
	1 258 704

disponeras så att

till yttre fond reseveras	670 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	
uttag ur yttre fond	- 1 767 813
att balansera i ny räkning	2 356 517
	1 258 704

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 031 037	9 104 834
Hysesintäkter		1 130 216	1 112 027
Övriga rörelseintäkter	1	59 070	54 439
Summa nettoomsättning		9 220 323	10 271 300
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-771 552	-525 261
Periodiskt underhåll		-1 767 813	-699 973
Driftskostnader	3	-4 265 670	-4 198 412
Administrationskostnader	4	-517 626	-492 160
Personalkostnader	5	-30 996	-27 053
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-255 016	-251 191
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 608 673	-6 194 050
Avskrivning byggnad	6	-455 675	-455 675
Avskrivningar övrigt	7,8	-25 043	-25 043
Summa avskrivningar		-480 718	-480 718
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 130 932	3 596 532
Ränteintäkter		41 981	55 807
Räntekostnader		-2 366 186	-2 184 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127	-1 708
Summa kapitalnetto		-2 325 332	-2 130 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 194 400	1 466 038
ÅRETS RESULTAT		-1 194 400	1 466 038

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	82 778 403	83 234 078
Fjärrvärme	8	425 722	450 765
Inventarier och maskiner	7	74 572	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 278 697	83 684 843
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	350 933	420 127
Summa finansiella anläggningstillgångar		350 933	420 127
Summa anläggningstillgångar		83 629 630	84 104 970
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		8 412	1 619
Hyses- och avgiftsfordringar		1 400	29
Övriga fordringar	10	1 110 312	805 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	235 636	230 170
Avräkningskonto förvaltare		2 378 821	3 743 134
Summa kortfristiga fordringar		3 734 581	4 780 277
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 965 390	1 970 472
Summa kassa och bank		1 965 390	1 970 472
Summa omsättningstillgångar		5 699 971	6 750 749
SUMMA TILLGÅNGAR		89 329 601	90 855 719

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		12 128 455	12 128 428
Summa bundet eget kapital		19 647 927	19 647 900
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 453 104	987 093
Årets resultat		-1 194 400	1 466 038
Summa fritt eget kapital		1 258 704	2 453 131
Summa eget kapital		20 906 631	22 101 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	65 225 337	65 681 803
Summa långfristiga skulder		65 225 337	65 681 803
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	416 752	337 324
Leverantörsskulder		342 986	296 067
Inre reparationsfonden		901 258	932 325
Övriga skulder	14	11 800	14 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 524 837	1 492 422
Summa kortfristiga skulder		3 197 633	3 072 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 329 601	90 855 719
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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,5%
Värmeanläggning	5%
Inventarier	20%

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2011	2010
Intäkt gästlägenhet	22 500	18 150
Uppvärmning	36 288	36 288
Övriga intäkter	281	1
	59 069	54 439

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Reparationer hiss	25 900	7 185
Löpande reparationer	647 530	370 627
Reparationer ventila	3 070	4 563
Reparationer tvättstuga	38 238	14 084
OVK-besiktning	27 375	43 800
Trädgårdskostnader	29 438	85 002
	771 551	525 261

3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	429 500	560 437
Trädgårdsskötsel	299 661	0
Städning	222 632	130 926
Sotning	0	2 565
Hiss besiktning	15 469	15 726
Hiss serviceavtal	147 517	141 910
Bevakn.kostn utryckning/jour	24 656	30 663
Gemensamhetsanläggning	173 538	198 435
El	646 138	835 830
Uppvärmning	990 379	1 107 397
Vatten	181 494	180 526
Sophämtning	193 521	154 590
Fastighetsförsäkring	137 794	121 039
Självrisk	63 600	0
Tomträttsavgäld	573 600	573 600
Kabel-TV/Bredband	141 273	137 277
Förbrukningsmaterial	21 008	0
Förbrukningsinvent.	3 890	7 491
	4 265 670	4 198 412

4 Administrationskostnader

	2011	2010
Telefon & porto	11 193	11 698
Styrelsearvode	128 400	84 100
Revisionsarvode	22 750	13 750
Arvode förvaltning	191 469	206 671
Övriga administrationskostnader	65 059	20 917
Övriga främmande tjänster	70 951	127 220
Föreningsavgifter	27 804	27 804
	517 626	492 160

5 Personalkostnader

	2011	2010
Sociala kostnader	30 996	27 053

6 Byggnad	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91 134 984	91 134 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 134 984	91 134 984
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 900 906	-7 445 231
Årets avskrivningar	-455 675	-455 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 356 581	-7 900 906
Utgående balans	82 778 403	83 234 078
Taxeringsvärden byggnader	108 314 000	108 314 000
Taxeringsvärden mark	66 267 000	66 267 000
	174 581 000	174 581 000

7 Inventarier	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 686	87 686
Inköp	74 572	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 258	87 686
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 686	-87 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 686	-87 686
Utgående balans	74 572	0

Träningstrustning anskaffade i slutet av december 2011 varför ingen avskrivning sker förrän fr o m 2012.

8 Värmeanläggning	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	500 851	500 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 851	500 851
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 086	-25 043
Årets avskrivningar	-25 043	-25 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 129	-50 086
Utgående balans	425 722	450 765

9 Finansiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Medlemskap Fonus	594	565
Andel i HSB Stockholm	500	500
Stockholm Energi AB, anslutningslån	349 839	419 062
	350 933	420 127
10 Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Avräkn. skattekonto	538 835	218 781
Skattefordringar	571 477	586 544
	1 110 312	805 325
11 Förutbetalda kostnader	2011-12-31	2010-12-31
Vatten	0	6 028
Tomträttsavgäld	143 400	143 400
KabelTV	34 964	33 805
UBC	47 969	46 937
Övriga förutbetalda kostnader	9 303	0
	235 636	230 170

12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	12 128 428	987 093	1 466 038
Disposition av föregående års resultat:			27	1 466 011	-1 466 038
Årets resultat					-1 194 400
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	12 128 455	2 453 104	-1 194 400

13 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek, 4,99%, 2013-12-01	6 900 000	7 050 000
Stadshypotek, 3,47%, 2013-06-01	16 774 666	16 952 622
Stadshypotek, 3,59%, 2014-06-01	9 767 423	0
Stadshypotek, 3,16%, 2012-10-10	7 200 000	0
SEB 32846483 rta 2,36%, rörligt 3-mån	15 000 000	15 000 000
SEB 32846467 rta 3,07%, rörligt 3-mån	10 000 000	10 000 000
SEB 32846432 rta 3,07%, rörligt 3-mån	0	9 816 505
SBAB, 2,13%, villkorsändr. 2011-10-11	0	7 200 000
Avgår kortfristig del	-416 752	-337 324
	65 225 337	65 681 803

14 Övriga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Utgående moms	11 800	14 747

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Fjärrvärme	92 610	153 652
El	63 951	99 719
Sopor	0	10 619
Snöröjning	13 313	58 660
Reparationer	63 666	0
Sopsugen	169 788	0
Sänkning årsavg Q4 avdragen jan -11	730 055	91 255
Upplupna rev.arvoden	14 000	14 000
Under utredning	23 386	19 149
Upplupna styrelsearv	119 315	80 000
Upplupna soc.avgift	37 353	25 000
Upplupna utg.räntor	107 065	152 843
Förskottsbetalda avgifter/hyror	57 180	778 843
Övriga upplupna kostnader	33 154	8 681
	1 524 836	1 492 421

Stockholm / 2012

Karin Granström

Hans Niklasson

Anders Bång

Håkan Wolf

Ferenc Somos

Agneta Frank

Karl-Erik Ångman

Anders Pesula

Solvieg Schuldt-Sjögrim

Erica Nordström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision AB
Revisor

Roine Hangvar
Revisor