

Årsredovisning

för

HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269

716418-6822

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269, i Stockholm (716418-6822), får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse 2012

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 Trygg-Hansa. 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 bostadsrätts-tillägg kompletterar den hemförsäkring som de boende själva tecknar. Den gemensamma försäkringen innebär fördelar genom smidigare skadereglering och genom att ingen medlem är helt oförsäkrad.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan, vilken under året har uppdaterats. Planen har legat till grund för budget, planering av åtgärder samt stämmans beslut om ytterligare medel ska fonderas eller fondmedel ska utnyttjas.

Stadgeenlig underhållssyn utfördes 2012-10-15. Medverkande vid besiktningen var Karl-Erik Ångman, Karin Granström, Ferenc Somos, (samtliga för Brf Kandelabern), Tommie Averstedt (del av tiden, fastighetsskötare HSB), Urban Bladin och Dolores Dundjerovic (teknisk respektive driftsansvarig förvaltare Storholmen Förvaltning). Den resulterande tiosidiga rapporten 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. En del problem med sprickor i tegelfasaden kan finnas kvar, risk för otäthet vid nitar för fäste av takplåtar samt problem med vattengenomträngning från gården till underliggande våning på Grenljusbacken finns. Obalans i radiatorsystem förekommer. Ågärder är planerade att fortsätta/påbörjas under 2013.

Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 11 överlåtits genom försäljning under året. I föreningen finns 81 garageplatser för bil, 5 platser för MC samt 11 parkeringsplatser utomhus. 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

Ordinarie föreningsstämma ("årsstämma") hölls 2012-05-22. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt. Ytterligare 4 medlemmar deltog.

Ett informationsmöte för boende på Lustigkullavägen hölls den 24 april för att informera om de upprepade sopstoppen i Lustigkullavägens system samt för att presentera fyra olika lösningsalternativ. På ett senare styrelsemöte beslöt styrelsen att välja det alternativ som majoriteten av mötesdeltagarna förordade. En utredning startas under 2013 inför åtgärd för att säkerställa rätt val av lösning.

Föreningen hade vid årets slut 222 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse 2012-2013 utsedd av den ordinarie föreningsstämman:

Ledamöter:

Karin Granström	Ordförande
Hans Niklasson(omval)	Vice Ordförande
Håkan Wolf	Sekreterare
Anders Bång	Kassör
Agneta Frank	Informationsansvarig för Kandelabern
Santiago Piva	Ansvarig för föreningens hemsida
Ferenc Somos	
Solweig Schuldt-Sjögrim(omval)	
Karl-Erik Ångman	
Erica Nordström	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Bo Kjellberg	
Eva Svedman(nyval)	Studie- och fritidsorganisatör
Andreas Falk(nyval)	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2013 är Anders Bång, Karin Granström, Bo Kjellberg, Solweig Schuldt-Sjögrim, Håkan Wolf och Karl-Erik Ångman.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Vicevärdlokalen har varit öppen för medlemmarna samtliga helgfria tisdagar jämna veckor kl. 19 - 20, utom under sommaren. Förenings-information har lämnats till medlemmarna bl.a. genom informationsbladet "Kandelabern" och föreningens hemsida <http://www.hsb.se/stockholm/kandelabern>.

Firmatecknare

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

Attesträtt

Sakattest: Karin Granström, Hans Niklasson, Anders Bång Karl-Erik Ångman och Håkan Wolf, 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, Karin Stribolt och Lisbeth Ohlsson.

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 f.d. AB Stockholmshem)

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

Förvaltning

HSB Stockholm har skött den tekniska förvaltningen för 2012 och UBC har skött den ekonomisk administrativa förvaltningen. Fastighetsskötare (HSB) har varit Tommie Averstedt. Under året har ett avtal om totalförvaltning slutits med "Storholmen förvaltning" som fr.o.m. 2013-01-01 sköter både ekonomisk/administrativ förvaltning och teknisk förvaltning. Grovsophämtning: Apelns. Inre miljö ("städning"): Evident Clean. Yttre miljö ("trädgård"): IT Mark& Trädgård. Under vintern 2012-2013 skötte Plåtentusiasterna snöskottningen av våra tak.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet ska vara oförändrat, dvs. tre prisbasbelopp att fördela inom styrelsen 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 utnyttjande av fondmedel. Flera av de planerade åtgärderna kommer att utföras under 2013.

Förutom löpande reparationer har följande arbeten utförts/påbörjats under 2012:

De tre tvättstugor har försetts med nya, energisnåla maskiner efter att lokalerna har totalrenoverats.

Entrén till daghemmet har bytts ut av åldersskäl. Byte av övriga huvudentréer är planerat att ske under 2013.

Några uteplatser ombyggda och upprustade. Markarbeten på "dagisgården" (dränering).

Fasadproblem som bl.a. sektionssprickor mellan våningsplanen har åtgärdats.

Takläckage Sannadalsvägen 3 har åtgärdats. Översyn av resten av taken är planerat att ske under 2013.

Målning av fönster har utförts för Lustigkullavägen 7 (44 lägenheter).

Energisparåtgärder för garage är genomförda. Består av tids- koloxidstyrd ventilation med återluft och nattavstängning.

Fjärrkontroll av garageport i Grenljusbackens garage har införts för minskat slitage och ökad bekvämlighet. Garageplatsinnehavare har erbjudits fjärrkontroll mot en pant.

Förbättrad garagebelysning, ljudstyrd.

En värmepump har bytts ut.

Avgifter och hyror

December blev en avgiftsfri månad för medlemmarna p.g.a. föreningens stabila ekonomi. Avgiftsfriheten skedde av praktiska skäl under januari 2013.

Övrigt

Samtliga garageplatser är tillgängliga för Kandelaberns medlemmar fr.o.m. 2013-01-01 sedan Anticimex har sagts upp.

Pågående och planerade arbeten under 2013

Besiktning av tak och fasader inkl. eventuella åtgärder.

Åtgärdande av upprepade stopp i Lustigkullavägens sopsugssystem.

Åtgärdande av vatteninträngning vid slänten utanför Lustigkullavägens tvättstuga.

Åtgärdande av vattengenomträngning från gården till underliggande våning, dvs. Grenljusbackens garage.

Målning av källar- och vindsgolv.

Nya entrépartier för huvudentréer.

Värmebalansering.

Byte av lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen.

Trädgårdsupprustningen fortsätter.

KORT OM EKONOMIN FÖR ÅRET SOM GÅTT

Avgiften

Avgiften har varit oförändrad men december månad blev avgiftsfri.

Resultatutvecklingen (tkr)

Rubriker	2012	2011	2010	2009	2008
Avgifter och hyror mm	9.260	9.220	10.271	10.826	11.475
Rörelseresultat	462	1.131	3.597	4.499	3.320
Resultat efter finansiellaposter	- 1.698	- 1.194	1.466	1.872	-232
Uttag ur fond för underhåll	2.989	1.768	700	407	2.622
Insättning till fond för underhåll	- 1.000	- 670	- 700	- 2.200	- 2.200
Årets resultat	291	- 96	1 466	79	190
Balansomslutning	87.344	89.330	90.856	90.060	89.458

Likvida medel och finansieringen (tkr)

Rubriker	2012	2011	2010	2009	2008
Lån	65.184	65.642	66.019	66.356	67.042
Årlig amortering	458	456	337	686	756
Likvida medel	3.499	4.344	5.714	4.080	3.877

Likvida medel och finansiering

De likvida medlen har under perioden minskat med 845 tkr och uppgick vid årets slut till 3.499 tkr.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,39	3,59	3,30	4,04	5,39
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 736	5 776	5 809	5 839	5 899
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,34	37,60	37,82	51,19	51,71
Fastighetens belåningsgrad %	74,63	73,48	72,61	73,44	74,24
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	707	707	801	850	883

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 356 518
årets förlust	-1 698 035
	658 483

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 000 000
av yttre fonden ianspråktas	-2 988 710
i ny räkning överföres	2 647 193
	658 483

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 035 433	8 031 037
Hysesintäkter		1 177 910	1 130 216
Övriga rörelseintäkter	1	46 615	59 070
Summa nettoomsättning		9 259 958	9 220 323
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-554 315	-771 552
Periodiskt underhåll		-2 988 710	-1 767 813
Driftskostnader	3	-4 045 043	-4 265 670
Administrationskostnader	4	-415 358	-517 626
Personalkostnader	5	-34 543	-30 996
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-264 655	-255 016
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 302 624	-7 608 673
Avskrivning byggnad	6	-455 675	-455 675
Avskrivningar övrigt	7,8	-39 957	-25 043
Summa avskrivningar		-495 632	-480 718
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		461 702	1 130 932
Ränteintäkter		59 403	41 981
Räntekostnader för fastighetslån		-2 218 041	-2 366 186
Övriga räntekostnader		-1 099	-1 127
Summa kapitalnetto		-2 159 737	-2 325 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 698 035	-1 194 400
ÅRETS RESULTAT		-1 698 035	-1 194 400

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	82 322 728	82 778 403
Fjärrvärme	8	400 679	425 722
Inventarier och maskiner	7	59 658	74 572
Summa materiella anläggningstillgångar		82 783 065	83 278 697
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	276 043	350 933
Summa finansiella anläggningstillgångar		276 043	350 933
Summa anläggningstillgångar		83 059 108	83 629 630
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		44 198	8 412
Hyses- och avgiftsfordringar		800	1 400
Övriga fordringar	10	541 908	1 110 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	198 523	235 636
Avräkningskonto förvaltare		1 256 680	2 378 821
Summa kortfristiga fordringar		2 042 109	3 734 581
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 242 566	1 965 390
Summa kassa och bank		2 242 566	1 965 390
Summa omsättningstillgångar		4 284 675	5 699 971
SUMMA TILLGÅNGAR		87 343 783	89 329 601

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		11 030 642	12 128 455
Summa bundet eget kapital		18 550 114	19 647 927
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 356 518	2 453 104
Årets resultat		-1 698 035	-1 194 400
Summa fritt eget kapital		658 483	1 258 704
Summa eget kapital		19 208 597	20 906 631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	64 445 423	65 225 337
Summa långfristiga skulder		64 445 423	65 225 337
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	738 748	416 752
Leverantörsskulder		455 645	342 986
Skatteskulder		16 967	0
Inre reparationsfonden		867 999	901 258
Övriga skulder	14	26 200	11 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 584 204	1 524 837
Summa kortfristiga skulder		3 689 763	3 197 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 343 783	89 329 601
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	2012	2011
Intäkt gästlägenhet	10 350	22 500
Uppvärmning	36 288	36 288
Övriga intäkter	-23	281
	46 615	59 069

2 Reparationer och underhåll	2012	2011
Reparationer hiss	0	25 900
Löpande reparationer	505 549	647 530
Reparationer ventilation	17 136	3 070
Reparationer tvättstuga	25 380	38 238
Trädgårdskostnader	6 250	29 438
	554 315	744 176

3 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	423 415	429 500
Trädgårdsskötsel	228 750	299 661
Städning	179 558	222 632
Hiss besiktning	14 879	15 469
Hiss serviceavtal	154 686	147 517
Bevakn.kostn utryckning/jour	6 510	24 656
Gemensamhetsanläggning	276 533	173 538
El	593 534	646 138
Uppvärmning	880 818	990 379
Vatten	203 688	181 494
Sophämtning	191 010	193 521
Fastighetsförsäkring	115 475	137 794
Självrisk	0	63 600
Tomträttsavgäld	573 600	573 600
Kabel-TV/Bredband	147 092	141 273
Förbrukningsmaterial	35 741	21 008
Förbrukningsinvent.	19 753	3 890
	4 045 042	4 265 670

4 Administrationskostnader	2012	2011
Telefon & porto	7 922	11 193
Styrelsearvode	128 280	128 400
Revisionsarvode	23 875	22 750
Arvode förvaltning	191 876	191 469
Övriga administrationskostnader	13 420	65 059
Övriga främmande tjänster	22 931	70 951
Föreningsavgifter	27 054	27 804
	415 358	517 626

5 Personalkostnader	2012	2011
Sociala kostnader	34 543	30 996

6 Byggnad	2012	2011
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	-8 356 581	-7 900 906
Årets avskrivningar	-455 675	-455 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 812 256	-8 356 581
Utgående balans	82 322 728	82 778 403
Taxeringsvärden byggnader	108 314 000	108 314 000
Taxeringsvärden mark	66 267 000	66 267 000
	174 581 000	174 581 000

7 Inventarier	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 258	87 686
Inköp	0	74 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 258	162 258
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 686	-87 686
Årets avskrivningar	-14 914	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 600	-87 686
Utgående balans	59 658	74 572

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

8 Värmeanläggning	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	500 851	500 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 851	500 851
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 129	-50 086
Årets avskrivningar	-25 043	-25 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 172	-75 129
Utgående balans	400 679	425 722

9 Finansiella anläggningstillgångar	2012-12-31	2011-12-31
Medlemskap Fonus	624	594
Andel i HSB Stockholm	500	500
Stockholm Energi AB, anslutningslån	274 919	349 839
	276 043	350 933

10 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Avräkn. skattekonto	541 908	538 835
Skattefordringar	0	571 477
	541 908	1 110 312

11 Förutbetalda kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Tomträttsavgäld	143 400	143 400
KabelTV	36 002	34 964
UBC	0	47 969
Övriga förutbetalda kostnader	19 121	9 303
	198 523	235 636

12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	12 128 455	2 453 104	-1 194 400
Disposition av föregående års resultat:			-1 097 813	-96 587	1 194 400
Årets resultat					-1 698 035
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	11 030 642	2 356 517	-1 698 035

13 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, 4,99%, 2013-12-01	6 750 000	6 900 000
Stadshypotek, 3,47%, 2013-06-01	16 606 078	16 774 666
Stadshypotek, 3,59%, 2014-06-01	9 669 259	9 767 423
Stadshypotek, 2,6%, 2014-09-30	7 188 000	7 200 000
Stadshypotek, 2,59%, 2014-10-10	14 987 500	0
Stadshypotek, 2,59%, 2014-10-30	9 983 334	0
SEB 32846483 rta 2,36%, rörligt 3-mån	0	15 000 000
SEB 32846467 rta 3,07%, rörligt 3-mån	0	10 000 000
Avgår kortfristig del	-738 748	-416 752
	64 445 423	65 225 337

14 Övriga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Utgående moms	26 200	11 800

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fjärrvärme	136 885	92 610
El	69 352	63 951
Sopor	9 957	0
Städning	13 750	0
Snöröjning	63 507	13 313
Reparationer	41 403	63 666
Sopsugen	175 000	169 788
Sänkning årsavg Q4 avdragen jan -13	730 055	730 055
Upplupna rev.arvoden	14 000	14 000
Under utredning	23 386	23 386
Upplupna styrelsearv	119 315	119 315
Upplupna soc.avgift	37 353	37 353
Upplupna utg.räntor	116 282	107 065
Förskottsbetalda avgifter/hyror	33 958	57 180
Övriga upplupna kostnader	0	33 154
	1 584 203	1 524 836

Stockholm / 2013

Karin Granström

Hans Niklasson

Anders Bång

Håkan Wolf

Ferenc Somos

Agneta Frank

Karl-Erik Ångman

Santiago Piva

Solvieg Schuldt-Sjögrim

Erica Nordström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision AB
Revisor

Roine Hangvar
Revisor