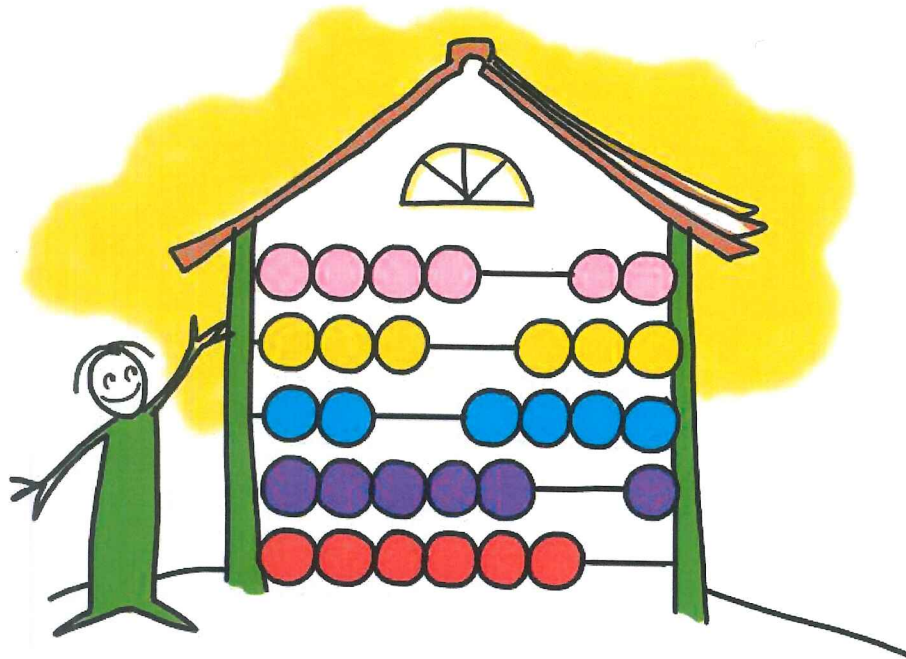


ÅRSREDOVISNING 2015

HSB:s BRF Kandelabern nr 269 i Stockholm



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Styrelsen för HSB:s BRF Kandelabern nr 269 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Allmänt 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.

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.

Föreningen har en femårig underhållsplan vilken årligen uppdateras. Underhållsplanen ligger till grund för budget och planering av åtgärder samt kan kompletteras efter beslut från årsstämman om att medel ska fonderas eller fondmedel utnyttjas. Under året har en genomgripande uppdatering av vår underhållsplan genomförts i samarbete med HSB förvaltning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning som ligger till grund för bland annat underhållsplanen utfördes 2015-11-10. Vid besiktningen deltog Lennart Levén, Lisbeth Olsson, Ferenc Somos, Ulf Andersson från brf Kandelabern och Urban Bladin från Storholmens förvaltning. Det resulterade i en skriftlig rapport och rent generellt kan man säga att fastigheten är välskött. En del brister konstaterades vilket är normalt med tanke på att fastigheterna börjar närma sig 30 år.

Lägenheter och lokaler

Samtliga föreningens lägenheter upplåts med bostadsrätt. Av föreningens 153 lägenheter har 10 överlåtits genom försäljning under året, av dessa är nio nyinflyttningar och ett är byte av lägenhet. I föreningen finns 82 garageplatser för bil, 5 platser för MC och 12 parkeringsplatser utomhus. Föreningen har ut 2 lokaler och 6 lokaler utnyttjas av föreningen.

I nedanstående tabell redovisas innehavet.

Antal	Benämning	Lgh-fördelning	Yta kvm
153	Bostäder, bostadsrätter	1 rok 9 st	476
		2 rok 63 st	3940
		3 rok 14 st	969
		4 rok 61 st	5230
		6 rok 6 st	750
6	Lokaler för egen användning		290
2	Lokaler, hyresrätter		469

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 14 376 kvm, varav 11 365 kvm utgör bostadsyta och 3 011 kvm utgör lokalyta samt garageyta. Taxeringsvärdet är 194 667 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 115 800 000 kr och markvärdet 78 867 000 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls tisdagen den 27 maj 2015. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 154 medlemmar, varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse 2015-2016 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte 2015-06-08

Ledamöter

Gill Gawelin	ordförande
Conny Eriksson	vice ordförande
Ferenc Somos	
Lennart Levén	
Hans Niklasson	
Lisbeth Olsson	sekreterare
Daniel Armyr	kassör
Olle Brauer	HSB-ledamot

Suppleanter

Ulf Andersson
Oliver Schmidt

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Vicevärdsloken 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://hsb.se/stockholm/kandelabern> samt på entréernas anslagstavla.

Firmatecknare

Firman tecknas av följande ledamöter: Gill Gawelin, Conny Eriksson, Ferenc Somos och Daniel Armyr.

Revisorer

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

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Sara Brundell, Karin Stribolt, Petra Göthlin och Santiago Piva.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningen har inte deltagit i distriktsstämman, HSB Stockholm distrikt 5.

Representanter för Sopsug i Gröndal Samfällighetsförening

Föreningen är gemensam för Brf Kandelabern och AB Stockholms hem. Brf Kandelabern har representanter i sopsugssamfälligheten har sedan föregående ordinarie stämma varit Karin Stribolt och Ferenc Somos. *oz*

Föreningens lokaler

Gästlägenheten har haft fortsatt god beläggning under året och den har varit uthyrd ett stort antal nätter. Priset för uthyrning har varit 150 kr/natt. Under året har nya regler för bokning av gästlägenheten trätt i kraft. Föreningslokalen användes av de boende för olika sammankomster.

Förvaltning

Den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB. Föreningen har under året bytt leverantör och tecknat nytt avtal med Hans Andersson Recycling om tömning av grovsopor. Avtalet innebär fler tömningar till en lägre kostnad. Den inre miljön (städning) har utförts av Evident Clean. Skötsel av trädgård och snöskottning utförs av Fragaria.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara oförändrat tre prisbasbelopp att fördela till styrelsen samt 3 000 kr till lekmannarevisorn.

Väsentliga händelser under året

Genomförda och planerade arbeten under året

Under hösten 2015 påbörjades fasadtvätt av entrétak, blomtråg mm. Efter ett uppehåll under vintern avslutades arbetet nu i vår.

En upprustning av entrépartierna utanför Lustikullavägen och Sannadalsvägen. Ruttna trästaket och kantbrädor har tagits bort och ersatts av betongkantsten. Nya moderna låsbara cykelställ har installerats.

På grund av flera fuktskador kommer en besiktning av samtliga lägenheter badrum och kök att genomföras våren 2016. Resultatet kan komma att innebära att föreningen måste fortsätta med att åtgärda brister och motverka framtida skador. Planerad tidplan 2016-2018.

Renovering av tegelväggen till balkongernas förråd på Grenljusbacken 15 genomfördes sommaren 2015. Ett arbete för att kontrollera balkonger och förrådsväggar kommer att fortsätta våren 2016 för att ge oss ett underlag för planering av vilka åtgärder vi behöver göra på våra fasader.

Rensning av sly har gjorts runt om våra fastigheter och nu planeras vilka nyplanteringar av buskar och växter som behöver vidtas.

Kontroll av våra värmecentraler har genomförts och vi fortsätter optimaliseringen av nyttjandet av våra värmepumpar.

Vår sopsug kommer att behöva ersättas antingen med en ny sug eller med någon annan form av sophämtning. Under året har styrelsen påbörjat en utvärdering och översyn av hanteringen av hushållssopor. Beslut om framtida lösning måste tas under året.

Renovering av våra hissar kommer att fortsätta under 2016-2017.

Det har uppstått sprickor i taket i garaget på Grenljusbacken. Dessa måste åtgärdas och samtidigt måste vi göra förbättringar av Grenljusbackens gård så att inte nytta sprickor uppstår. Detta arbete planeras pågå under 2016-2018. 02

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelseresultat (Tkr)	566	1 200	3 204	462	1 131
Resultat efter finans. poster (Tkr)	-556	-326	1 260	-1 698	-1 194
Uttag ur yttre fond för unh. (Tkr)	0	0	0	2 989	1 768
Insättning till fond för unh. (Tkr)	-444	-1 578	-1 578	-1 000	-670
Årets resultat (Tkr)	-556	-326	1 260	291	-96
Balansomslutning (Tkr)	85 848	87 679	87 291	87 344	89 330
Soliditet (%)	23	23	23	22	23

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	988 058
årets vinst	-556 061
	431 997
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	444 423
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-444 423
i ny räkning överföres	431 997
	431 997

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

02

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	1	9 089 032	9 518 478
Övriga rörelseintäkter	2	120 691	243 905
		9 209 723	9 762 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 557 989	-5 514 692
Periodiskt underhåll		-444 423	-189 508
Övriga externa kostnader		-161 325	-159 040
Personalkostnader	4	-167 282	-154 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 312 568	-2 544 445
		-8 643 587	-8 562 009
Rörelseresultat		566 136	1 200 374
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 891	31 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 088	-1 557 990
		-1 122 197	-1 526 433
Resultat efter finansiella poster		-556 061	-326 059
Årets resultat		-556 061	-326 059

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 532 699	80 652 126
Maskiner och inventarier	6	0	29 828
Pågående arbeten	7	0	163 313
		78 532 699	80 845 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	8 503	107 189
Summa anläggningstillgångar		78 541 202	80 952 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 066	9 176
Skattefordran		0	1 856
Övriga fordringar		137	548 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362 108	439 809
		426 311	998 957
<i>Kassa och bank</i>		6 880 003	5 727 126
Summa omsättningstillgångar		7 306 314	6 726 083
SUMMA TILLGÅNGAR		85 847 516	87 678 539

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 569 820	6 569 820
Upplåtelseavgifter		949 652	949 652
Fond för yttre underhåll		11 634 932	10 619 932
		19 154 404	18 139 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		988 058	2 329 116
Årets resultat		-556 061	-326 059
		431 997	2 003 057
Summa eget kapital		19 586 401	20 142 461
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		62 889 287	63 379 871
Övriga skulder		7 140	7 140
Summa långfristiga skulder		62 896 427	63 387 011
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	519 386	519 386
Leverantörsskulder		663 432	1 414 561
Aktuella skatteskulder		16 554	0
Övriga skulder		765 210	1 034 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 400 106	1 180 370
Summa kortfristiga skulder		3 364 688	4 149 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 847 516	87 678 539

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	79 090 000	79 090 000
	79 090 000	79 090 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *02*

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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%

Noter

NOT 1

Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	8 035 639	8 314 167
Hyror	1 053 392	1 204 312
	9 089 031	9 518 479

NOT 2

Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övernattning/gästlgh	28 890	22 951
Överlåtelseavgifter	7 791	12 222
Pantsättningsavgifter	12 432	10 676
Försäkringsersättningar	18 842	103 200
Övriga intäkter	52 736	94 856
	120 691	243 905

NOT 3

Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	-241 267	-345 461
Snöröjning	-94 191	-86 051
Trädgårdsskötsel	-431 493	-382 429
Städning	-185 272	-193 851
Mattvätt	-27 929	-29 914
Reparationer	-693 515	-665 578
Sopsugsanläggning	-396 872	-451 870
Besiktningar	-23 302	-31 695
El	-390 602	-385 512
Fjärrvärme	-847 812	-949 578
Vatten och avlopp	-198 383	-196 601
Sophämtning/renhållning	-153 409	-176 844
Fastighetsförsäkring	-124 071	-114 261
Tomträttsavgäld	-688 950	-586 800
Kabel-TV/Bredband/Telefon	-141 877	-143 206
Förvaltningsarvode	-504 460	-339 084
Övriga konsultarvoden	-68 131	-129 645
Fastighetsskatt/avgift	-252 871	-252 871
Övriga driftkostnader	-93 582	-53 441
	-5 557 989	-5 514 692

NOT 4**Personalkostnader**

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

	2015	2014
Styrelsearvode	-133 500	-124 730
Sociala avgifter arvoden	-33 782	-29 594
	-167 282	-154 324

NOT 5**Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	92 574 801	91 635 835
Årets investeringar	163 313	938 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 738 114	92 574 801
Ingående avskrivningar	-11 922 675	-9 393 146
Årets avskrivningar	-2 282 740	-2 529 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 205 415	-11 922 675
Utgående redovisat värde	78 532 699	80 652 126
Taxeringsvärden byggnader	115 800 000	115 800 000
Taxeringsvärden mark	78 867 000	78 867 000
	194 667 000	194 667 000

NOT 6**Maskiner och inventarier**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	162 258	162 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 258	162 258
Ingående avskrivningar	-132 430	-117 514
Årets avskrivningar	-29 828	-14 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 258	-132 430
Utgående redovisat värde	0	29 828

NOT 7**Pågående arbeten**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	163 313	0
Årets investeringar, belysning	0	163 313
Omklassificering	-163 313	0
	0	163 313

NOT 8**Andra långfristiga fordringar**

	2015	2014
Stockholm Energi AB	7 347	106 033
Andel i HSB Stockholm	500	500
Medlemskap Fonus	656	656
	8 503	107 189

NOT 9**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	10 619 932	2 329 116	-326 059
Avsättning yttre fond			1 015 000	-1 015 000	
Disposition av föregående års resultat:				-326 059	326 059
Årets resultat					-556 061
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	11 634 932	988 057	-556 061

NOT 10**Skulder till kreditinstitut**

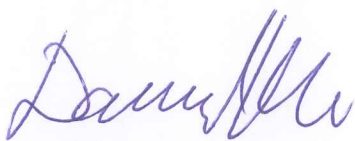
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 776 643	1,61	2016.09-01	9 522 013	9 522 013
Stadshypotek 785 489	1,60	2016-09-30	6 978 000	7 050 000
Stadshypotek 789 576	1,66	2017-09-30	14 525 000	14 675 000
Stadshypotek 789 575	1,66	2017-09-30	9 683 346	9 783 342
Stadshypotek 705 984	0,90	2016-06-01	6 600 000	6 600 000
Stadshypotek 656 876	2,55	2016-06-01	16 100 314	16 268 902
Avgår kf del av lf skuld			-519 386	-519 386
			62 889 287	63 379 871

NOT 11**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	56 411	59 560
Aviserade avgifter/hyror	907 698	730 761
Löneskulder	99 731	99 731
Övriga interimsskulder	336 267	290 318
	1 400 107	1 180 370

02

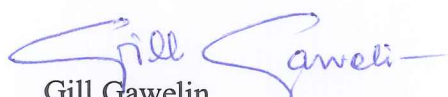
2016-05-06



Daniel Armyr



Conny Eriksson



Gill Gawelin



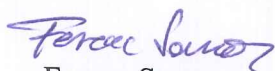
Lennart Levén



Hans Niklasson



Lisbeth Olsson



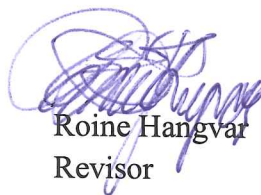
Ferenc Somos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-20



Olena Zozulyak

Borevision AB



Roine Hangvar
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269, org.nr. 716418-6822

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2005-2016



Av föreningen vald
revisor
Roine Hangvar



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Olena Zozulyak