

Årsredovisning

Brf Kandelabern 269

716418-6822

Styrelsen för HSB Brf Kandelabern 269 i Stockholm får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

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 är upplåtna med tomträtt.. Nya avtal för tomträttsavgälden trädde i kraft 2024-10-10 för Ljussaxen 12 och träder i kraft 2025-04-01 för Lyktljuset 1 och Kandelabern 4. Samtliga avtal löper på 10 år.

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 153 lägenheter upplåts med bostadsrätt. 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. Det hyrs även ut 5 förråd.

Den totala ytan är 14 030 kvm, varav 11 365 kvm utgör bostadsyta, 519 kvm utgör lokalyta, 21 kvm utgör förrådsyta och 2 125 kvm utgör garageyta.

.

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 235 medlemmar. Information från föreningen har lämnats till medlemmarna på föreningens hemsida <http://brfkandelabern.se>, entréernas anslagstavlor samt genom informationsbladet "Kandelabern" som delats ut vid tre tillfällen, plus en extra på Lustigkullavägen, under året. Det finns också en intern Facebook-grupp för information, händelser, frågor mm som för närvarande har 173 medlemmar.

STYRELSEN

Styrelse 2024 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte 17 juni 2024.

Ledamöter

Monica Söderberg	ordförande
Fredrik Lindvall	vice ordförande
Antonia Hyltén-Cavallius	kassör
Gill Gawelin	sekreterare
Ferenc Somos	
Dan Fränkel	
Ulf Andersson	
Boel Dirke	
Bert Hedström	HSB-ledamot

Suppleanter

Leif Nilsson
Kjell Hallin
Matts-Ola Samuelsson

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

Information från föreningen har lämnats till medlemmarna på föreningens hemsida: <http://brfkandelabern.se>, entréernas anslagstavlor samt genom informationsbladet "Kandelabern" som delats ut vid tre tillfällen, plus en extra på Lustigkullavägen, under året.

FIRMATECKNARE

Firman tecknades av: Monica Söderberg, Fredrik Lindvall, Antonia Hyltén-Cavallius och Gill Gawelin.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen har utgjorts av Lisbeth Ohlsson , Santiago Piva och Per-Olof Ångman..

REVISORER

Revisorer har varit Urban Gustafsson med Daniel Armyr som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor från Kungsbron Borevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Väsentliga händelser

-Fr.o.m. 1 januari 2024 har föreningen ett nytt och mer omfattande förvaltningsavtal med Rubin Facilitetsservice AB.
-Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet i samtliga fastigheter är i stort sett klart. Återstår några lägenheter där arbete ännu inte är klart.

-Uppfräschning av trapphuset på Lustigkullavägen 7.
-Bredbandsavtalet med Bahnhof har förlängts.
-Uppdaterade trivselregler för föreningen antogs vid årsstämman.
-Uthyrning av det sk containerrummet på Lövholsvägen 60 till en ny hyresgäst samt takyta till Tele2 på Grenljusbacken 17 för 5G-antennar.

-Renovering av Grenljusbackens gårds bjälklag och innergård påbörjades efter sommaren och kommer att slutföras under våren 2025. Förslag till ny utformning av innergården har presenterats för boende som haft möjlighet att lämna synpunkter.

-En trasig fläktnmotor har bytts ut på Grenljusbacken 15.

-För att förbättra vårt skalskydd byttes föreningens tre låssystem ut och ersattes med ett nytt låssystem. I samband med bytet sågs också alla lås över.

Händelser efter räkenskapsårets slut

-Ett antal åtgärder för att få ner vibrationer och ljud från fläkten på Lustigkullavägen 7 gav inte önskat resultat vilket innebär att ett nytt fläktaggregat kommer att installeras under våren.

-Föreningen kommer börja byta ut läsare vilket innebär nya brickor.

-Fortsatt arbete med uppfräschning av trapphusen i föreningen.

- Renoveringen av Grenljusbackens gårdsbjälklag och innergård slutförs under våren 2025. För att finansiera

renoveringen tog föreningen upp ett nytt lån på 10 miljoner kronor i januari.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	11 260	9 310	9 456	9 554
Resultat efter finansiella poster	536	-627	31	555
Soliditet %	22	22	23	22
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	826	639	684	684
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81	79	82	82
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 808	4 524	4 560	4 844
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 691	4 733	4 769	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	163	189	203	
Räntekänslighet %	6	7,5	7	
Sparande (kr) per kvadratmeter	187	88	210	

Beskrivning av nyckeltalsdefinitionerna finns under not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	7 426 972	1 977 879	-626 586
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-626 586	626 586
Avsättning yttre fond 2024			1 260 000	-1 260 000	
Anspråktagande yttre fond 2024			-766 913	766 913	
Årets resultat					535 856
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	7 920 059	858 206	535 856

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	858 206
---------------------	---------

Årets resultat	535 856
----------------	---------

<i>Summa</i>	<i>1 394 062</i>
--------------	------------------

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 394 062
-------------------------	-----------

<i>Summa</i>	<i>1 394 062</i>
--------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 259 522	9 309 591
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 259 522	9 309 591
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-8 323 517	-7 931 218
Övriga externa kostnader	4	-94 660	-79 073
Personalkostnader	5	-276 987	-254 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 310 028	-1 344 343
Summa rörelsekostnader		-10 005 192	-9 609 497
Rörelseresultat		1 254 330	-299 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162 291	162 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-880 765	-489 280
Summa finansiella poster		-718 474	-326 680
Resultat efter finansiella poster		535 856	-626 586
Resultat före skatt		535 856	-626 586
Årets resultat		535 856	-626 586

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	65 235 582	65 030 720
Pågående nyanläggningar	7	7 914 096	746 653
Summa materiella anläggningstillgångar		73 149 678	65 777 373
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		8 503	8 503
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 503	8 503
Summa anläggningstillgångar		73 158 181	65 785 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		382 774	339 404
Summa kortfristiga fordringar		382 790	339 513
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 284 296	7 109 864
Summa kassa och bank		1 284 296	7 109 864
Summa omsättningstillgångar		1 667 086	7 449 377
SUMMA TILLGÅNGAR		74 825 267	73 235 253

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 519 472	7 519 472
Fond för yttre underhåll		7 920 059	7 426 972
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 439 531</i>	<i>14 946 444</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		858 206	1 977 879
Årets resultat		535 856	-626 586
<i>Summa</i>		<i>1 394 062</i>	<i>1 351 293</i>
Summa eget kapital		16 833 593	16 297 737
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 962 480	35 265 647
Summa långfristiga skulder		20 962 480	35 265 647
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	32 351 733	18 454 862
Leverantörsskulder		2 562 195	1 022 436
Övriga skulder		612 706	629 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 502 559	1 564 974
Summa kortfristiga skulder		37 029 193	21 671 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 825 266	73 235 252

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	535 856	-626 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 310 028	1 344 343
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 845 884</i>	<i>717 757</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-102 580	363 138
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 519 758	758 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 263 062	1 839 472
Investeringsverksamheten		
Förbättringar fastighet	-8 682 333	-1 990 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 682 333	-1 990 394
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-406 296	-406 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 296	-406 296
Årets kassaflöde	-5 825 567	-557 218
Likvida medel vid årets början	7 109 864	7 667 082
Likvida medel vid årets slut	1 284 297	7 109 864

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ut fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not Byggnader och mark.

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2024	2023
	Årsavgifter, bostäder	9 132 518	7 120 553
	Årsavgifter, Kabel-TV	137 700	137 700
	Årsavgifter, bredband	117 504	117 504
	Hyrer, lokaler	830 835	836 478
	Hyrer, p-plater, garage	756 437	585 974
	Övernattnings-/gästlägenhet	–	16 250
	Överlåtelseavgifter	21 554	7 204
	Pantsättningsavgifter	13 544	5 260
	Övriga intäkter	74 778	80 442
	Försäkringsersättning	160 327	235 015
	Elstöd	–	161 771
	Andrahandsuthyrning	14 325	5 440
		11 259 522	9 309 591

Not 3	Drifts- och underhållskostnader	2024	2023
	Snöröjning	258 691	328 665
	Trädgårdsskötsel	355 160	365 020
	El	469 487	620 688
	Fjärrvärme	1 388 825	1 252 686
	Vatten och avlopp	485 620	368 886
	Sophämtning/renhållning	398 607	329 524
	Fastighetsförsäkring	311 881	271 201
	Tomträttsavgäld	977 775	902 700
	Planerat underhåll	766 913	324 308
	Reparation fastighet	581 821	126 170
	Serviceavtal hissar	32 753	40 392
	Underhåll hissar	0	187 301
	Städning	230 302	210 406
	Mattor	45 456	43 462
	Fastighetsskatt/avgift	282 614	263 199
	Fastighetsskötsel och förvaltning enl. avtal	458 344	432 942
	Fastighetsskötsel beställning	391 914	455 859
	Försäkringsärende	582 504	610 276
	Övriga fastighetskostnader	43 031	506 530
	Kabeltv/bredband	261 819	291 002
		8 323 517	7 931 217

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	37 000	30 000
	Bankkostnader	8 975	9 145
	Föreningsavgifter	25 830	24 830
	Övriga kostnader	22 855	15 097
		94 660	79 072

Not 5	Personalkostnader	2024	2023
	<i>Arvoden</i>		
	Styrelsearvode	229 132	214 159
		229 132	214 159
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala avgifter på styrelsearvode	47 855	40 704
	<i>Totala styrelsearvoden samt sociala kostnader</i>	<i>276 987</i>	<i>254 863</i>

Not 6	Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 156 161	92 912 420
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 514 890	1 243 741
	Utgående anskaffningsvärden	95 671 051	94 156 161
	Ingående avskrivningar	-29 125 441	-27 781 098
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 310 028	-1 344 343
	Utgående avskrivningar	-30 435 469	-29 125 441
	Redovisat värde	65 235 582	65 030 720
	Taxeringsvärde byggnader	164 794 000	164 794 000
	Taxeringsvärde mark	226 334 000	226 334 000

Not 7	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	746 653	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Garagetak Grenljusbacken	8 682 333	1 990 394
	Omklassificeringar m.m.	-1 514 890	-1 243 741
	Utgående anskaffningsvärden	7 914 096	746 653
	Redovisat värde	7 914 096	746 653

Not 8	Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
	Långgivare	Räntesats	Villkorsändr.		
	Stadshypotek 301692	1,02	2028-09-01	9 522 013	9 522 013
	Stadshypotek 309868	0,85	2028-09-30	6 924 000	6 924 000
	Stadshypotek 753532	3,37	2025-04-01	13 371 100	13 513 724
	Stadshypotek 753531	3,37	2025-04-01	4 397 611	9 104 246
	Stadshypotek 630905	4,45	2026-09-30	4 516 467	4 516 467
	Stadshypotek 271437	0,95	2025-04-30	14 583 022	14 751 610
	Summa lån			53 314 213	53 720 509
	Varav kortfristig del			-406 296	-406 296
	Varav kommande års omsättning			-31 945 437	-18 006 419

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 090 000	79 090 000
	Summa ställda säkerheter	79 090 000	79 090 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm, enligt digital signering

Monica Arnebro Söderberg

Ulf Andersson

Ferenc Somos

Dan Fränkel

Gill Gawelin

Boel Dirke

Fredrik Lindvall

Bert Hedström

Antonia Hyltén-Cavallius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Revisor

Urban Gustavsson
Internrevisor