

Årsredovisning

Brf Kandelabern 269

716418-6822

Styrelsen för Brf Kandelabern 269 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

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.

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten. Det är tre tomträttsavtal, varav två löper tom 2025 03 31 och ett tom 2024 09 30.

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 varav 14 platser har laddstolpe, 7 platser för MC och 11 parkeringsplatser utomhus. Föreningen hyr ut 3 lokaler och 6 lokaler utnyttjas av föreningen. Det hyrs även ut 5 förråd.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 11 869 kvm, varav 11 350 kvm utgör lägenhetsyta och 519 kvm utgör lokalyta.

Medlemsinformation

Under året har 12 överlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 235 medlemmar.

STYRELSEN

Styrelse 2022 utsedd av ordinarie årsstämma 2022-06-08 samt efter konstituerande styrelsemöte 2022-06-08.

Ledamöter

Monica Söderberg	ordförande
Leif Nilsson	vice ordförande
Antona Hyltén-Cavallius	kassör
Gill Gawelin	sekreterare
Ferenc Somos	
Fredrik Lindvall	
Ulf Andersson	
Boel Dirke	
Bert Hedström	HSB-ledamot

Suppleanter

Dan Fränkel
Kjell Hallin
Stefan Eriksson

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

Information från föreningen har lämnats till medlemmarna genom informationsbladet "Kandelabern" som delats ut vid fyra tillfällen och föreningens hemsida <http://brfkandelabern.se> samt på entréernas anslagstavlor.

Under året bildades en intern facebook-grupp för information, händelser, frågor m.m. som för närvarande har 144 medlemmar.

FIRMATECKNARE

Firman tecknades två i förening av Monica Söderberg, Leif Nilsson, Antonia Hyltén-Cavallius och Ferenc Somos.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen har utgjorts av Lisbeth Ohlsson , Petra Götlin och Santiago Piva.

REVISORER

Revisorer har varit Matts-Ola Samuelsson med Urban Gustafsson som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB.

Väsentliga händelser

Brunnarna på Grenljusbackens gård är bytta i en första etapp för att åtgärda läckagen i garaget. Under 2023 kommer ett åtgärdspaket tas fram för att komma åt resterande läckage.

Hissrenovering på L7, S1 och S3 är genomförd under året.

Under året gjordes en större omplantering på Grenljusbackens gård. Buskar, perenner och lökar gör nu gården vacker stor del av året. I samband med planteringen installerades ett bevattningssystem.

Garageporten mot Lövholmsvägen är utbytt

Stamspolning genomfördes.

Föreningens server blev "hackad" vilket innebar att informationen om vårt låssystem med våra brickor och vårt bokningssystem försvann. Styrelsen beslutade att inte längre ha en egen server utan i stället köpa den tjänsten av en extern leverantör.

Arbetet med att fräscha upp våra trappuppgångar påbörjades. En arbetsgrupp med intresserade boende har tagit fram ett förslag för resp. trapphus. Styrelsen har beslutat att starta på Lustikullavägen när upphandling av entreprenör är klar.

Under hösten påbörjades planeringen av en uppfräschning av bastu- och gymlokalerna. Arbetet kommer att färdigställas under våren 2023.

Föreningen har under året haft en gemensam städdag och en pub-kväll.

Framtida utveckling

Våra värmepumpar i föreningens två undercentraler har renoverats. Samtidigt installerades avgasare och magnetfilter i vårt system som planeras ge mindre besvär med luft i vårt värmesystem.

Planering för en större genomgång av vårt värmesystem påbörjades under året och kommer att startas under våren 2023.

Styrelsen har gått vidare med uppfräschningen av bastu och gym, läckaget i garaget på Lövholmsvägen och förbättringar av värmesystemet.

I början av 2023 genomfördes renovering av hissarna i G13 och G15.

Januari 2023 har varit en avgiftsfri månad.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	9 456	9 554	9 941	9 467
Resultat efter finansiella poster	31	555	1 558	-2 203
Balansomslutning	73 510	77 278	76 436	76 094
Soliditet %	23	22	21	19
Avgift/kvm	684	684	684	684
Lån/kvm	4 560	4 844	4 866	4 902
Räntekänslighet*	6	6	6	6
Energikostnader/kvm**	204	179	151	151

* Föreningens totala skulder jämfört med årets totala omsättning.

** Årets kostnader för el, värme och vatten fördelat på föreningens uthyrningsbara yta.

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	13 725 533	-4 906 974	554 830
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				554 830	-554 830
avsättning yttre fond			525 705		
ianspråktagande av fond			-749 941	224 236	
Årets resultat					31 462
Belopp vid årets utgång	6 569 820	949 652	13 501 297	-4 127 908	31 462

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 127 908
Årets resultat	31 462
<i>Summa</i>	<i>-4 096 446</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 434 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 120 017
Balanseras i ny räkning	-5 410 429
<i>Summa</i>	<i>-4 096 446</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	9 455 814	9 553 623
Övriga rörelseintäkter		–	22 474
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 455 814	9 576 097
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-6 971 231	-6 535 914
Övriga externa kostnader	4	-562 571	-549 452
Personalkostnader	5	-172 828	-168 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 343 744	-1 343 742
Summa rörelsekostnader		-9 050 374	-8 597 851
Rörelseresultat		405 440	978 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 566	16 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 544	-440 376
Summa finansiella poster		-373 978	-423 416
Resultat efter finansiella poster		31 462	554 830
Resultat före skatt		31 462	554 830
Årets resultat		31 462	554 830

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	65 131 322	66 475 066
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 131 322	66 475 066
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		8 503	8 503
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		8 503	8 503
Summa anläggningstillgångar		65 139 825	66 483 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		91 996	108 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		610 655	573 379
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		702 651	682 245
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 667 082	10 111 845
<i>Summa kassa och bank</i>		7 667 082	10 111 845
Summa omsättningstillgångar		8 369 733	10 794 090
SUMMA TILLGÅNGAR		73 509 558	77 277 659

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 519 472	7 519 472
Fond för yttre underhåll	13 501 297	13 725 533
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 020 769</i>	<i>21 245 005</i>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 127 908	-4 906 974
Årets resultat	31 462	554 830
<i>Summa</i>	<i>-4 096 446</i>	<i>-4 352 144</i>
Summa eget kapital	16 924 323	16 892 861
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 53 720 509	54 126 805
Summa långfristiga skulder	53 720 509	54 126 805
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	406 296	2 941 296
Leverantörsskulder	863 582	1 095 620
Övriga skulder	663 484	707 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	931 364	1 513 134
Summa kortfristiga skulder	2 864 726	6 257 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 509 558	77 277 658

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

Justerat eget kapital(eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2022	2021
	Årsavgifter, bostäder	7 769 826	7 769 413
	Årsavgifter, Kabel-TV	137 700	137 733
	Årsavgifter, bredband	117 504	133 753
	Hyror, lokaler	817 340	800 511
	Hyror, p-plater, garage	520 564	518 920
	Övernattnings-/gästlägenhet	24 750	29 560
	Överlåtelseavgifter	15 186	18 306
	Pantsättningsavgifter	18 010	12 106
	Övriga intäkter	33 499	38 321
	Försäkringsersättning	1 435	95 000
		9 455 814	9 553 623

Not 3	Drifts- och underhållskostnader	2022	2021
	Snöröjning	246 647	215 152
	Trädgårdsskötsel	376 052	337 224
	El	972 485	498 537
	Fjärrvärme	1 160 861	1 347 375
	Vatten och avlopp	277 580	264 016
	Sophämtning/renhållning	293 791	256 158
	Fastighetsförsäkring	235 827	220 399
	Tomträttsavgäld	902 700	902 700
	Underhåll fastighet	1 120 017	749 941
	Reparation fastighet	179 613	582 004
	Serviceavtal hissar	23 570	4 225
	Underhåll hissar	107 212	127 220
	Städning	205 787	199 103
	Mattor	38 680	36 262
	Fastighetsskatt/avgift	273 687	252 207
	Fastighetsskötsel och förvaltning enl. avtal	283 481	239 365
	Fastighetsskötsel beställning	227 168	304 026
	IT-tjänster	45 750	–
	Övrigt	323	–
		6 971 231	6 535 914

Not 4	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Revisionsarvode	32 000	33 000
	Bankkostnader	9 536	8 795
	Föreningsavgifter	33 149	31 130
	KabelTV/bredband	266 083	263 877
	Redovisningstjänster	202 752	200 877
	Övriga kostnader	19 051	11 773
		562 571	549 452

Not 5	Personalkostnader	2022	2021
	<i>Arvoden</i>		
	Styrelsearvode	144 903	141 900
		<i>144 903</i>	<i>141 900</i>
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala avgifter på styrelsearvode	27 925	26 843
	<i>Totala styrelsearvoden samt sociala kostnader</i>	<i>172 828</i>	<i>168 743</i>

Not 6	Byggnader och tomträtt	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 976 507	92 976 507
	Utgående anskaffningsvärden	92 976 507	92 976 507
	Ingående avskrivningar	-26 501 441	-25 157 699
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 343 744	-1 343 742
	Utgående avskrivningar	-27 845 185	-26 501 441
	Redovisat värde	65 131 322	66 475 066
	Taxeringsvärde byggnader	164 794 000	135 023 000
	Taxeringsvärde mark	226 334 000	131 334 000

Not 7	Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
	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 309874	0,51	2024-09-30	13 656 348	13 941 596
	Stadshypotek 309873	0,48	2023-09-30	9 104 246	9 199 330
	Stadshypotek 176387				2 535 000
	Stadshypotek 271437	0,95	2025-04-30	14 920 198	15 088 786
	Summa lån			54 126 805	57 068 101
	Amortering (löpande)			-406 296	-432 296
	Varav kommande års omsättning				2 535 000

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 090 000	79 090 000
	Summa ställda säkerheter	79 090 000	79 090 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm, enligt digital signering

Monica Söderberg

Ulf Andersson

Ferenc Somos

Gill Gawelin

Leif Nilsson

Boel Dirke

Fredrik Lindvall

Bert Hedström

Antonia Hyltén-Cavallius

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

Lena Zozulyak
Revisor

Matts-Ola Samuelsson
Internrevisor