

# Årsredovisning

---

## *HSB Brf Kandelabern nr 269 i Stockholm*

716418-6822

Styrelsen för HSB Brf Kandelabern nr 269 i Stockholm får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 - 14
- Underskrifter	14

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### 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. Föreningens stadgar är registrerade 2024-02-07.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Nya avtal för tomträttsavgälden trädde i kraft 2024-10-10 för Ljussaxen 12 och 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 5 förråd. Därutöver utnyttjar föreningen 6 lokaler i fastigheten.

Den totala ytan är 13 180 kvm, varav 11 365 kvm utgör bostadsyta, 519 kvm utgör lokalyta, 21 kvm utgör förrådsyta och 1 275 kvm utgör garageyta.

### UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Medlemsinformation

Under året har 10 överlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 233 medlemmar. Information från föreningen har lämnats till medlemmarna på föreningens hemsida <http://brfkandelabern.se>, entréernas anslagstavlur samt genom informationsbladet "Kandelabern" som delats ut vid fem tillfällen under året.

Det finns också en intern Facebook-grupp för information, händelser, frågor mm som för närvarande har 193 medlemmar.

## STYRELSEN

Styrelse 2025 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte 2 juni 2025.

## Ledamöter

Monica Söderberg	ordförande
Fredrik Lindvall	vice ordförande
Antonia Hyltén-Cavallius	kassör (flyttade från föreningen 25-12-29)
Gill Gawelin	sekreterare
Ferenc Somos	
Dan Fränkel	
Matts Ola Samuelsson	
Boel Dirke	
Bert Hedström	HSB-ledamot

## Suppleanter

Leif Nilsson  
Robin Fält  
Hernan Gil Angove

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten och ett protokollfört konstituerande möte.

## FIRMATECKNARE

Firman tecknades av: Monica Söderberg, Fredrik Lindvall, Gill Gawelin och Antonia Hyltén-Cavallius (fram till 2025-12-29) samt Matts Ola Samuelsson (från 2025-12-30).

## VALBEREDNINGEN

Valberedningen har utgjorts av Lisbeth Ohlsson , Santiago Piva, ordförande 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.

## FÖRENINGSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

**Väsentliga händelser**

- Renoveringen av Grenljusbackens gårds bjälklag färdigställdes och samtidigt iordningsställdes en ny innergård.
- Ett nytt fläktaggregat installerade på Lustigkullavägen 7.
- Brickläsarna vid våra entréer kommer successivt bytas ut så nya brickor har delats ut till alla boende.
- En krishanteringsplan för föreningen har fastställts.
- Beslutat om att bygga ut antalet elbilspplatser, från nuvarande 14 till 32 platser.
- Nytt avtal med förskolan. Renovering av förskolans lokaler kommer att genomföras under sommaren 2026.
- Byte av hyresgäster har skett i två av våra tre uthyrningslokaler.

**Händelser efter räkenskapsårets slut**

- Fortsatt arbete med uppfräschning av trapphusen i föreningen. Planerad reovering av trapphus och hiss på Sannadalsvägen 3.
- En ny OVK (ventilationskontroll) ska genomföras under våren.
- Stamspolning ska genomföras med efterföljande inspektion av stammarna.
- Brandvarnare ska installeras i garagen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	11 542	11 260	9 310	9 456
Resultat efter finansiella poster	-575	536	-627	31
Soliditet %	20	22	22	23
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	826	826	639	684
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	81	79	82
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 773	3 808	4 524	4 560
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 535	4 691	4 733	4 769
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	185	163	189	203
Räntekänslighet %	7	6	7,5	7
Sparande (kr) per kvadratmeter	106	187	88	210

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen redovisar en förlust -575 tkr för 2025. Rensat från avskrivningskostnader som är inte likviditetspåverkande och årets planerade underhåll uppgår årets resultat till +1408 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m<sup>2</sup> total yta. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	6 569 820	949 652	7 920 059	858 206	535 856
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				535 856	-535 856
Avsättning yttre fond 2025 anspråktagande av yttre fond 2025			1 245 000 -368 703	-1 245 000 368 703	
Årets resultat					-575 288
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 569 820</b>	<b>949 652</b>	<b>8 796 356</b>	<b>517 765</b>	<b>-575 288</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	517 765
Årets resultat	-575 288
<i>Summa</i>	<i>-57 523</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-57 523
<i>Summa</i>	<i>-57 523</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	11 542 386	11 259 522
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 542 386</b>	<b>11 259 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-8 575 325	-8 323 517
Övriga externa kostnader	4	-87 409	-90 660
Personalkostnader	5	-276 924	-280 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 613 875	-1 310 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 553 533</b>	<b>-10 005 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>988 853</b>	<b>1 254 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 860	162 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 609 001	-880 765
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 564 141</b>	<b>-718 474</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-575 288</b>	<b>535 856</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-575 288</b>	<b>535 856</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-575 288</b>	<b>535 856</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	76 222 646	65 235 582
Pågående nyanläggningar	7	–	7 914 096
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		76 222 646	73 149 678
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		8 503	8 503
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		8 503	8 503
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 231 149</b>	<b>73 158 181</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		51	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		646 725	382 774
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		646 776	382 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 160 613	1 284 296
<i>Summa kassa och bank</i>	8	5 160 613	1 284 296
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 807 389</b>	<b>1 667 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 038 538</b>	<b>74 825 267</b>

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 519 472	7 519 472
Fond för yttre underhåll		8 796 356	7 920 059
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 315 828</i>	<i>15 439 531</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		517 765	858 206
Årets resultat		-575 288	535 856
<i>Summa</i>		<i>-57 523</i>	<i>1 394 062</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 258 305</b>	<b>16 833 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 985 154	20 962 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 985 154</b>	<b>20 962 480</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 922 763	32 351 733
Leverantörsskulder		581 057	2 562 195
Övriga skulder		545 947	612 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 745 312	1 502 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 795 079</b>	<b>37 029 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 038 538</b>	<b>74 825 266</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-575 288	535 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 613 875	1 310 028
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 038 587</i>	<i>1 845 884</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-208 974	-102 580
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 860 159	1 519 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 030 546</b>	<b>3 263 062</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förbättringar fastighet	-4 686 843	-8 682 333
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 686 843</b>	<b>-8 682 333</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av lån	-406 296	-406 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 593 704</b>	<b>-406 296</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 876 315</b>	<b>-5 825 567</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 284 297</b>	<b>7 109 864</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 160 612</b>	<b>1 284 297</b>

8

## 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 ianspråktagande 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	2025	2024
	Årsavgifter, bostäder	9 133 844	9 132 518
	Årsavgifter, Kabel-TV	137 698	137 700
	Årsavgifter, bredband	117 502	117 504
	Hyror, lokaler	794 231	830 835
	Hyror, p-plater, garage	757 309	756 437
	Övernattnings-/gästlägenhet	46 450	–
	Överlåtelseavgifter	18 416	21 554
	Pantsättningsavgifter	11 356	13 544
	Övriga intäkter	72 369	74 778
	Försäkringsersättning	389 769	160 327
	Andrahandsuthyrning	8 444	14 325
	Hyror, Antenn	55 000	–
		<b>11 542 388</b>	<b>11 259 522</b>

Not 3	Drifts- och underhållskostnader	2025	2024
	Snöröjning	145 552	258 691
	Trädgårdsskötsel	352 358	355 160
	El	700 858	469 487
	Fjärrvärme	1 234 999	1 388 825
	Vatten och avlopp	506 552	485 620
	Sophämtning/renhållning	378 030	398 607
	Fastighetsförsäkring	373 658	311 881
	Tomträttsavgäld	1 507 675	977 775
	Planerat underhåll	368 703	766 913
	Reparation fastighet	460 217	581 821
	Serviceavtal hissar	35 875	32 753
	Städning	237 351	230 302
	Mattor	48 088	45 456
	Fastighetsskatt/avgift	303 712	282 614
	Fastighetsskötsel och förvaltning enl. avtal	462 701	458 344
	Fastighetsskötsel beställning	440 260	391 914
	Försäkringsärende	653 735	582 504
	Övriga fastighetskostnader	90 578	43 031
	Kabeltv/bredband	274 423	261 819
		<b>8 575 325</b>	<b>8 323 517</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvode	33 000	33 000
	Bankkostnader	9 482	8 975
	Föreningsavgifter	25 830	25 830
	Övriga kostnader	19 096	22 855
		<b>87 408</b>	<b>90 660</b>
Not 5	Personalkostnader	2025	2024
	<i>Arvoden</i>		
	Styrelsearvode	239 191	233 132
	Arvode till internrevisor	4 000	4 000
		239 191	233 132
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala avgifter på styrelsearvode	37 733	47 855
	<i>Totala styrelsearvoden samt sociala kostnader</i>	276 924	280 987

Not 6	Byggnader och tomträtt		2025-12-31	2024-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden		95 671 051	94 156 161	
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>				
	Inköp		12 600 939	1 514 890	
	Utgående anskaffningsvärden		108 271 990	95 671 051	
	Ingående avskrivningar		-30 435 469	-29 125 441	
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>				
	Årets avskrivningar		-1 613 875	-1 310 028	
	Utgående avskrivningar		-32 049 344	-30 435 469	
	<b>Redovisat värde</b>		<b>76 222 646</b>	<b>65 235 582</b>	
	Taxeringsvärde byggnader		181 677 000	164 794 000	
	Taxeringsvärde mark		196 267 000	226 334 000	
	TOTALT		377 944 000	391 128 000	
Not 7	Pågående nyanläggningar		2025-12-31	2024-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden		7 914 096	746 653	
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>				
	Garagetak Grenljusbacken		4 178 593	8 682 333	
	Omklassificeringar m.m.		-12 092 689	-1 514 890	
	Utgående anskaffningsvärden		0	7 914 096	
	<b>Redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>7 914 096</b>	
Not 8	Likvida medel		2025-12-31	2024-12-31	
	Handelsbanken transaktionskonto		1 509 737	1 128 255	
	SBAB sparklonto		850 875	156 041	
	SBAB fasträntekonto		1 100 000	-	
	SBAB fasträntekonto		1 700 000	-	
	<b>Redovisat värde</b>		<b>5 160 612</b>	<b>1 284 296</b>	
Not 9	Skulder till kreditinstitut				
	<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändr.</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	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 839861	3,27	2029-03-30	13 228 476	13 371 100
	Stadshypotek 839858	3,27	2029-03-30	4 302 527	4 397 611
	Stadshypotek 630905	4,45	2026-09-30	4 516 467	4 516 467
	Stadshypotek 850822	2,56	2027-04-30	14 414 434	14 583 022
	Stadshypotek 850823	2,56	2027-04-30	10 000 000	0
	Summa lån			62 907 917	53 314 213
	Varav kortfristig del			-406 296	-406 296
	Varav kommande års omsättning			-4 516 467	-31 945 437

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 090 000	79 090 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>79 090 000</b>	<b>79 090 000</b>

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-16

### UNDERSKRIFTER

Stockholm, enligt digital signering

Monica Arnebro Söderberg

Ferenc Somos

Dan Fränkel

Gill Gawelin

Boel Dirke

Fredrik Lindvall

Bert Hedström

Matts-Ola Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak  
Revisor

Urban Gustavsson  
Internrevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BOEL DIRKE

### Styrelseledamot

Serienummer: 7a74898728ac25[...]f94ddfad5ff03

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-21 05:39:54 UTC



## Mats Ola Samuelsson

### Styrelseledamot

Serienummer: ae7d5e29e11055[...]4ff12f21896df

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-21 06:42:28 UTC



## FERENC SOMOS

### Styrelseledamot

Serienummer: eb46c02c142cae[...]126f13f53ccf7

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-21 06:52:32 UTC



## Dan Nachman Fränkel

### Styrelseledamot

Serienummer: 7bf6bedb46c3e0[...]862b64d9fc02e

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-21 07:09:59 UTC



## Bert Hedström

### Styrelseledamot

Serienummer: 5c2911defe69ae[...]d6ea0f0215066

IP: 145.40.xxx.xxx

2026-04-21 08:05:26 UTC



## FREDRIK LINDVALL

### Styrelseledamot

Serienummer: 7da53226646cbb[...]852371e1e96f9

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-21 10:11:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Gill Eva Marianne Gawelin

Styrelseledamot

Serienummer: db66f65bc2a821[...]e2964e880b958

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-21 20:47:29 UTC



## MONICA ARNEBRO SÖDERBERG

Ordförande

Serienummer: 85e07f928c7ff0[...]665b0b22196e2

IP: 87.253.xxx.xxx

2026-04-21 20:53:59 UTC



## URBAN GÖSTA GUSTAVSSON

Revisor

Serienummer: 6ed1d2eae9bec6[...]e0c7c4622c04e

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-22 14:40:29 UTC



## LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-22 14:53:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: QPZ5V-Z30FU-H4LG8-6CEGJ-MMY69-R3T09

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 i Stockholm  
Org.nr 716418-6822

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB:s Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Lena Zozulyak**

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Urban Gustafsson**

Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## URBAN GÖSTA GUSTAVSSON

### Revisor

Serienummer: 6ed1d2eae9bec6[...]e0c7c4622c04e

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-04-22 14:40:29 UTC



## LENA ZOZULYAK

### Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-22 14:53:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.