

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.

UNDERHÅLLSPPLAN

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 fläktmotor 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
----------------	---------

Summa	1 394 062
-------	-----------

Förslag till disposition:

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

Summa	1 394 062
-------	-----------

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			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		8 503	8 503
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 503	8 503
Summa anläggningstillgångar		73 158 181	65 785 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		382 774	339 404
Summa kortfristiga fordringar		382 790	339 513
Kassa och bank			
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			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 519 472	7 519 472
Fond för yttre underhåll		7 920 059	7 426 972
Summa bundet eget kapital		15 439 531	14 946 444
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		858 206	1 977 879
Årets resultat		535 856	-626 586
Summa		1 394 062	1 351 293
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 845 884	717 757
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 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>	276 987	254 863

Not 6	Byggnader och tomträtt		2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		94 156 161	92 912 420
	Förändringar av anskaffningsvärden			
	Inköp		1 514 890	1 243 741
	Utgående anskaffningsvärden		95 671 051	94 156 161
	Ingående avskrivningar		-29 125 441	-27 781 098
	Förändringar av avskrivningar			
	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
	Förändringar av anskaffningsvärden			
	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				
	Långgivare	Räntesats	Villkorsändr.	2024-12-31	2023-12-31
	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

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."

HANNA BOEL DIRKE

Styrelseledamot

Serienummer: 7a74898728ac25[...]f94ddfad5ff03

IP: 95.198.xxx.xxx

2025-05-01 14:21:29 UTC



ULF ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6d7c9da667b630[...]a0dfd33d63212

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-01 16:56:51 UTC



FERENC SOMOS

Styrelseledamot

Serienummer: eb46c02c142cae[...]126f13f53ccf7

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-01 20:36:16 UTC



Gill Eva Marianne Gawelin

Styrelseledamot

Serienummer: db66f65bc2a821[...]e2964e880b958

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-05-01 21:54:46 UTC



Bert Hedström

Styrelseledamot

Serienummer: 5c2911defe69ae[...]d6ea0f0215066

IP: 2.68.xxx.xxx

2025-05-02 09:21:51 UTC



Dan Nachman Fränkel

Styrelseledamot

Serienummer: 7bf6bedb46c3e0[...]862b64d9fc02e

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-02 12:45:39 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg 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."

FREDRIK LINDVALL

Styrelseledamot

Serienummer: 7da53226646cbb[...]852371e1e96f9

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-04 19:56:37 UTC



Maud Antonia C Hyltén-Cavallius

Styrelseledamot

Serienummer: 68131112616a7e[...]669a2c56a9399

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-05 16:38:53 UTC



MONICA ARNEBRO SÖDERBERG

Ordförande

Serienummer: 85e07f928c7ff0[...]665b0b22196e2

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-05 16:45:08 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-05 17:05:16 UTC



URBAN GÖSTA GUSTAVSSON

Revisor

Serienummer: 6ed1d2eae9bec6[...]e0c7c4622c04e

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-07 18:19:58 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.

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

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Kandelabern 269 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Gustafsson
Av föreningen vald 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."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-05 17:05:16 UTC



URBAN GÖSTA GUSTAVSSON

Revisor

Serienummer: 6ed1d2eae9bec6[...]e0c7c4622c04e

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-05-07 18:19:58 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.