



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kandidaten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karin Elisabet Johanna Brolin	Ordförande	
Eva Lena Andersson	Vice ordförande	även Sekreterare
Jenny Linn Viklund	Kassör	
Shara Amanj Dilzar	Ledamot	Fastighetsansvarig
Maria Caroline Ekblom	Ledamot	Medlemsansvarig
Björn Bertil Viklund	Ledamot	Fastighetsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Lena Andersson, Karin Elisabet Johanna Brolin, Shara Amanj Dilzar, Maria Caroline Ekblom, Björn Bertil Viklund och Jenny Linn Viklund.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-25. Hybridstämma, både fysiskt och digitalt via zoom.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 3:9	2003	Uppsala
Kåbo 3:10	2003	Uppsala
Kåbo 3:11	2003	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.

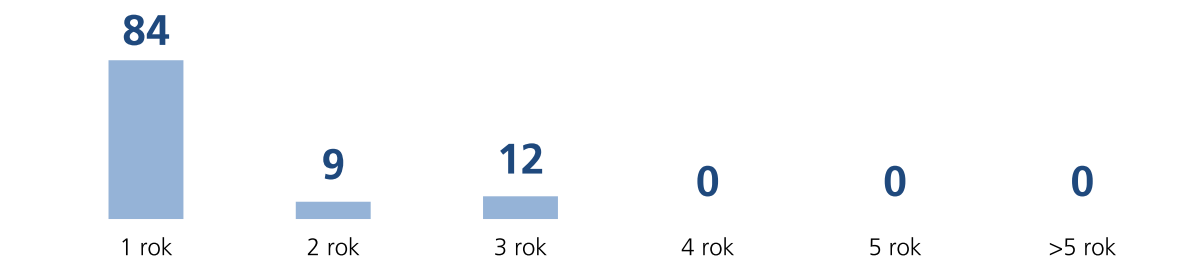
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 858 m², varav 3 858 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades i november 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt låssystem med nytt bokningssystem för tvättstugorna	2020	Great Security
Målning utvändigt, bottenvåningen	2019 - 2020	Andrés måleri
Ny belysning utomhus mot söder	2017	Jöta Gruppen
Ny belysning i trappor och korridorer	2016	Wikmans El
Låssystem	2014	Swesafe, Certego
Byggnaderna nyproducerades	2003 - 2004	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandsuppkoppling 1000/1000 Mbps	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Certego
Fastighetsförvaltning	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB
Hissar	Kone AB
TV Bas	Com Hem
Städ	NSF Städ AB
Parkering	Protectus Bevakning AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall
Restproduktshantering	Ragn-Sells AB
Bevakning	Securitas

Övrig information

En radonmätning har utförts under 2020.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och upprättar sin årsredovisning i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre förening (K2).

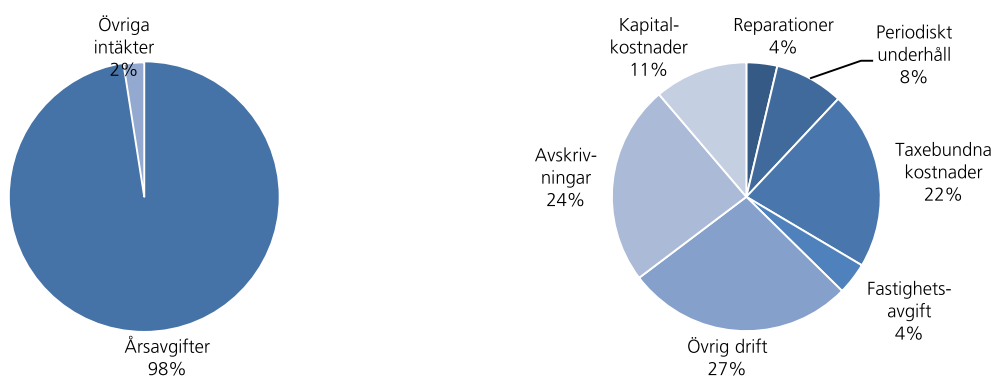
Under 2020 har en engångsamortering skett på 800.000 SEK för att få ner föreningens skuld hos Handelsbanken. Amorteringstakten har ökats på 2 av föreningens lån vilka omförhandlades under sommaren 2020.

Under sommar 2021 sker omförhandling av ytterligare 5 av föreningens lån. Se not 13.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 107 194	2 883 418
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 494 644	3 520 121
Finansiella intäkter	80	60
Minskning kortfristiga fordringar	2 727	0
Ökning av kortfristiga skulder	29 866	29 392
	3 527 317	3 549 574
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 551 374	2 326 370
Finansiella kostnader	445 388	485 635
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 090
Minskning av långfristiga skulder	1 299 704	499 704
	4 296 466	3 325 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 338 045	3 107 194
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-769 149	223 776

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att måla bottenväningen på fasaden utvändigt färdigställdes på alla tre husen. I hus C målades även invändigt på bottenväningen.

Ett nytt låssystem med låstaggar har installerats, av Great Security, i alla tre husen. Det ingår även nya digitala bokningssystem för tvättstugorna. Arbetet blev klart i december 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 25 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 217
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 218

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	883	906	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 344	9 473	9 578
Elkostnad/m ² totalyta	21	28	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	99	104	106	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	40	41	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	126	148	169
Soliditet (%)	60	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-450	-240	-61	18
Nettoomsättning (tkr)	3 493	3 501	3 566	3 671

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 858 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 709 000	0	0	52 709 000
Fond för yttre underhåll	3 686 589	201 344	-170 627	3 655 872
S:a bundet eget kapital	56 395 589	201 344	-170 627	56 364 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 657 085	-201 344	-68 960	-2 386 781
Årets resultat	-449 803	-449 803	239 587	-239 587
S:a ansamlad förlust	-3 106 889	-651 147	170 627	-2 626 368
S:a eget kapital	53 288 700	-449 803	0	53 738 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-449 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 455 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 344
summa balanserat resultat	-3 106 888

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

326 377
-2 780 511

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 492 844	3 501 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	18 681
Summa rörelseintäkter		3 494 644	3 520 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 209 805	-1 986 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 579	-202 269
Personalkostnader	Not 6	-137 990	-137 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-947 765	-947 765
Summa rörelsekostnader		-3 499 139	-3 274 134
RÖRELSERESULTAT		-4 495	245 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 388	-485 635
Summa finansiella poster		-445 308	-485 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-449 803	-239 587
ÅRETS RESULTAT		-449 803	-239 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	86 331 796	87 273 361
Maskiner	Not 9	11 883	18 083
Summa materiella anläggningstillgångar		86 343 679	87 291 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 343 679	87 291 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		237	13 553
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 139 828	2 109 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 823	0
Summa kortfristiga fordringar		2 150 888	2 122 780
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		200 022	1 000 006
Summa kassa och bank		200 022	1 000 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 350 910	3 122 786
SUMMA TILLGÅNGAR		88 694 589	90 414 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 686 589	3 655 872
Summa bundet eget kapital		56 395 589	56 364 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 657 085	-2 386 781
Årets resultat		-449 803	-239 587
Summa fritt eget kapital		-3 106 889	-2 626 368
SUMMA EGET KAPITAL		53 288 700	53 738 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 247 837	35 547 541
Summa långfristiga skulder		34 247 837	35 547 541
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	499 704	499 704
Leverantörsskulder		280 463	119 150
Skatteskulder		8 497	12 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	369 388	497 041
Summa kortfristiga skulder		1 158 052	1 128 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 694 589	90 414 230

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 408 498	3 408 498
Avgift andrahandsuthyrning	83 929	92 538
Öresutjämning	417	405
	3 492 844	3 501 441

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 800	18 681
	1 800	18 681

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	230 958	205 065
	Fastighetsskötsel beställning	8 483	4 629
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 035	0
	Snöröjning/sandning	0	9 568
	Städning entreprenad	57 496	60 654
	Hissbesiktning	3 675	3 563
	Myndighetstillsyn	34 548	18 875
	Bevakning	65 531	61 526
	Gemensamma utrymmen	0	1 390
	Gård	0	135
	Serviceavtal	7 463	6 750
	Förbrukningsmateriel	1 531	3 673
	Teleport/hissanläggning	5 505	5 310
		417 223	381 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 801	0
	Tvättstuga	1 552	12 924
	Entré/trapphus	12 028	9 366
	Lås	6 377	1 042
	VVS	20 619	3 000
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 055
	Ventilation	11 133	0
	Elinstallationer	4 186	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 250	0
	Bredband	31 156	0
	Hiss	23 156	93 719
	Tak	3 750	12 836
	Balkonger/altaner	3 268	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 480	50 863
	Vattenskada	8 778	0
		146 532	189 805
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	6 125	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	288 189	0
	Fasad	0	170 627
	Balkonger/altaner	32 063	0
		326 377	170 627
	Taxebundna kostnader		
	El	82 682	106 538
	Värme	382 381	402 326
	Vatten	251 996	155 789
	Sophämtning/renhållning	131 166	101 910
		848 225	766 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 780	78 308
	Kabel-TV	133 156	130 620
	Bredband	93 468	124 624
		321 404	333 552
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 045	144 585
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 209 805	1 986 270

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	138
	Tele- och datakommunikation	16 012	15 305
	Inkassering avgift/hyra	4 950	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 125
	Föreningskostnader	791	2 340
	Styrelseomkostnader	0	3 030
	Fritids- och trivselkostnader	0	740
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	148 188	145 936
	Administration	3 649	5 920
	Konsultarvode	3 441	2 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 660
		203 579	202 269

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
	Sociala kostnader	32 990	32 831
		137 990	137 831

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	932 569	932 569
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	6 200	6 200
		947 765	947 765

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 997 916	93 997 916
	Utgående anskaffningsvärde	93 997 916	93 997 916
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 724 555	-5 782 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-941 565
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 666 120	-6 724 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 331 796	87 273 361
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 200 000	58 200 000
	Taxeringsvärde mark	31 800 000	31 800 000
		90 000 000	90 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
		90 000 000	90 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 556	58 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 556	58 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 473	-34 273
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 200	-6 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 673	-40 473
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 883	18 083
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	2 288	2 288
	Osäkra kundfordringar	-2 288	-2 288
	Skattekonto	1 805	2 039
	Klientmedel hos SBC	2 138 023	2 107 188
		2 139 828	2 109 227
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Hyror/avgifter	10 823	0
		10 823	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 655 872	3 481 208
	Reservering enligt stadgar	201 344	201 344
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-170 627	-26 680
	Vid årets slut	3 686 589	3 655 872

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,570 %	2 961 913	2 993 849	2021-07-30
	Handelsbanken	0,940 %	3 491 954	3 587 554	2021-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	0	2 384 304	2020-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	0	3 610 238	2020-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	0	2 384 304	2020-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	0	3 610 238	2020-06-01
	Handelsbanken	1,750 %	5 509 144	5 528 192	2021-06-30
	Handelsbanken	0,940 %	5 753 453	5 911 053	2021-07-30
	Handelsbanken	0,930 %	5 128 982	0	2024-06-01
	Handelsbanken	0,860 %	5 928 982	0	2023-06-01
	Handelsbanken	1,750 %	5 973 113	6 037 513	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		34 747 541	36 047 245	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 704	-499 704	
			34 247 837	35 547 541	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 249 021 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 319 000	41 319 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	21 700	21 700
	Ränta	22 976	44 074
	Avgifter och hyror	254 712	282 959
	Försäkring	0	78 308
		369 388	497 041

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det nya låssystemet kommer att tas i bruk under det första halvåret 2021 och även det nya bokningssystemet för tvättstugorna.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17/3 2021



Karin Elisabet Johanna Brolin
Ordförande



Eva Lena Andersson
Vice ordförande



Jenny Linn Viklund
Kassör



Shara Amanj Dilzar
Fastighetsansvarig



Maria Caroline Ekblom
Medlemsansvarig



Björn Bertil Viklund
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 - 2021



Johan Grann
Auktoriserad revisor

REVISORS Huset

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kandidaten

Org.nr 769613-6220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

REVISORS Huset

- 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. Risker 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

REVISORS Huset

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

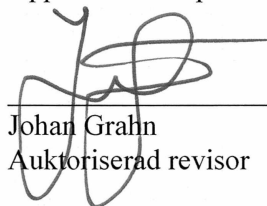
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 9 april 2021



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 408 000	3 408 498	3 408 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	83 929	0
Öresutjämning	0	417	0
Övriga intäkter	0	1 800	0
	3 408 000	3 494 644	3 408 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-215 000	-230 958	-190 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-8 483	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-2 035	-1 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-58 000	-57 496	-62 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 675	-4 000
Myndighetstillsyn	-20 000	-34 548	-16 000
Bevakning	-65 000	-65 531	-62 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sopphantering	0	0	-5 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-7 463	-12 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 531	-5 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 505	-6 000
	-416 000	-417 223	-393 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	-3 801	-200 000
Tvättstuga	0	-1 552	0
Entré/trapphus	0	-12 028	0
Lås	0	-6 377	0
VVS	0	-20 619	0
Ventilation	0	-11 133	0
Elinstallationer	0	-4 186	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 250	0
Bredband	0	-31 156	0
Hiss	0	-23 156	0
Tak	0	-3 750	0
Balkonger/altaner	0	-3 268	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 480	0
Vattenskada	0	-8 778	0
	-170 000	-146 532	-200 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-60 000	0	0
Entré/trapphus	0	-6 125	0
Lås	0	0	-150 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-288 189	0
Tak	-60 000	0	-63 000
Balkonger/altaner	0	-32 063	0
	-120 000	-326 377	-213 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-82 682	100 000
Värme	-415 000	-382 381	-415 000
Vatten	-156 000	-251 996	-157 000
Sophämtning/renhållning	-107 000	-131 166	-108 000
	-788 000	-848 225	-580 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-82 000	-94 780	-85 000
Kabel-TV	-136 000	-133 156	-132 000
Bredband	-130 000	-93 468	-127 000
	-348 000	-321 404	-344 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 100	-150 045	-144 700
	-150 100	-150 045	-144 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-9 000
Medlemsinformation	-1 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-16 000	-16 012	-16 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 950	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-791	-4 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-2 488	0
Förvaltningsarvode	-152 000	-148 188	-150 000
Administration	-5 000	-3 649	-5 000
Konsultarvode	0	-3 441	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 810	-8 000
	-207 000	-203 579	-213 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	-105 000	-105 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-32 990	-32 000
	-137 000	-137 990	-137 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-932 600	-932 569	-932 600
Förbättringar	-9 000	-8 996	-9 000
Maskiner	-6 200	-6 200	-6 200
	-947 800	-947 765	-947 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 283 900	-3 499 139	-3 172 500
RÖRELSERESULTAT	124 100	-4 495	235 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	16	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-450 000	-445 364	-500 000
Räntekostnader skattekonto	0	-24	0
	-450 000	-445 308	-500 000
RESULTAT	-325 900	-449 803	-264 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se