



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kandidaten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn
Revisorshuset

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revisorshuset
Revisorshuset

Valberedning

Filip Bergström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

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

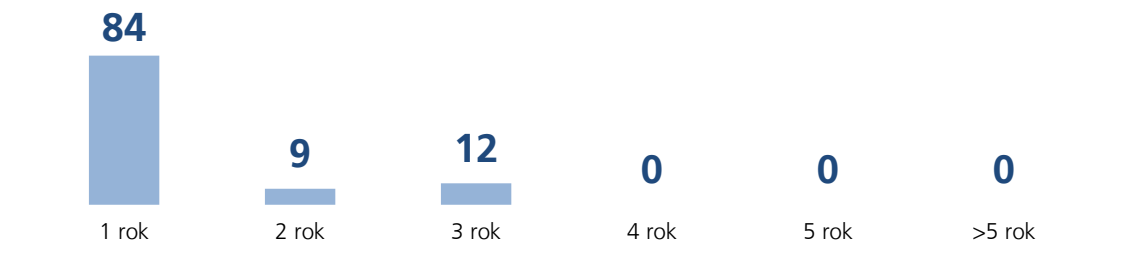
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2004.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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

Föreningens ekonomi

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

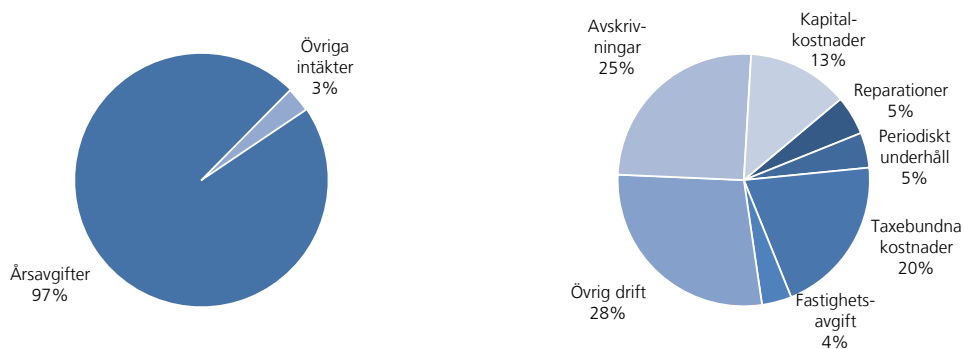
Ett bankkonto öppnades hos Handelsbanken i Luthagen.

En ny underhållsplan antogs. Den sträcker sig från 2020 till 2039.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 883 418	2 508 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 520 121	3 569 702
Finansiella intäkter	60	172
Minskning kortfristiga fordringar	0	138 784
Ökning av kortfristiga skulder	29 392	0
	3 549 574	3 708 658
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 326 370	2 111 458
Finansiella kostnader	485 635	571 915
Ökning av kortfristiga fordringar	14 090	0
Minskning av långfristiga skulder	499 704	404 054
Minskning av kortfristiga skulder	0	246 063
	3 325 798	3 333 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 107 194	2 883 418
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	223 776	375 168

*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 1 377 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

I mars månad upprättades nya Energideklarationer för alla tre husen. Målningsarbete utomhus på fasaderna på bottenvåning påbörjades under hösten 2019, arbetet slutförs under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 24 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 212
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 217

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	906	930	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 344	9 473	9 578	9 670
Elkostnad/m ² totalyta	28	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	104	106	100	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	41	36	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	148	169	238
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-240	-61	18	-125
Nettoomsättning (tkr)	3 501	3 566	3 671	3 618

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	3 655 872	201 344	-26 680	3 481 208
S:a bundet eget kapital	56 364 872	201 344	-26 680	56 190 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 386 781	-201 344	-34 584	-2 150 853
Årets resultat	-239 587	-239 587	61 264	-61 264
S:a ansamlad förlust	-2 626 368	-440 931	26 680	-2 212 117
S:a eget kapital	53 738 504	-239 587	0	53 978 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-239 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 185 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 344
summa balanserat resultat	-2 626 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	170 627
att i ny räkning överförs	-2 455 741

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 501 441	3 565 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 681	4 044
Summa rörelseintäkter		3 520 121	3 569 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 986 270	-1 771 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 269	-213 712
Personalkostnader	Not 6	-137 831	-126 679
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-947 765	-947 765
Summa rörelsekostnader		-3 274 134	-3 059 223
RÖLSERESULTAT		245 987	510 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 635	-571 915
Summa finansiella poster		-485 575	-571 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-239 587	-61 264
ÅRETS RESULTAT		-239 587	-61 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	87 273 361	88 214 926
Maskiner	Not 9	18 083	24 283
Summa materiella anläggningstillgångar		87 291 444	88 239 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 291 444	88 239 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 553	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 109 227	2 884 860
Summa kortfristiga fordringar		2 122 780	2 884 921
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000 006	0
Summa kassa och bank		1 000 006	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 122 786	2 884 921
SUMMA TILLGÅNGAR		90 414 230	91 124 129

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 655 872	3 481 208
Summa bundet eget kapital		56 364 872	56 190 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 386 781	-2 150 853
Årets resultat		-239 587	-61 264
Summa fritt eget kapital		-2 626 368	-2 212 117
SUMMA EGET KAPITAL		53 738 504	53 978 091
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 547 541	36 127 245
Summa långfristiga skulder		35 547 541	36 127 245
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	499 704	419 704
Leverantörsskulder		119 150	205 085
Skatteskulder		12 291	12 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	497 041	381 759
Summa kortfristiga skulder		1 128 186	1 018 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 414 230	91 124 129

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 årsbokslutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 408 498	3 495 859
Avgift andrahandsuthyrning	92 538	69 769
Öresutjämning	405	29
	3 501 441	3 565 658

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	18 681	4 044
	18 681	4 044

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	205 065	197 941
	Fastighetsskötsel beställning	4 629	4 090
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 788
	Snöröjning/sandning	9 568	3 384
	Städning entreprenad	60 654	59 323
	Städning enligt beställning	0	18 750
	Hissbesiktning	3 563	3 469
	Myndighetstillsyn	18 875	4 905
	Bevakning	61 526	57 982
	Gemensamma utrymmen	1 390	0
	Sophantering	0	12 606
	Gård	135	0
	Serviceavtal	6 750	11 488
	Förbrukningsmateriel	3 673	2 518
	Teleport/hissanläggning	5 310	0
		381 137	379 243
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 924	1 674
	Sophantering/återvinning	0	1 406
	Entré/trapphus	9 366	4 808
	Lås	1 042	978
	VVS	3 000	8 238
	Värmeanläggning/undercentral	6 055	0
	Elinstallationer	0	19 369
	Hiss	93 719	2 801
	Tak	12 836	15 964
	Fasad	0	7 520
	Mark/gård/utemiljö	0	16 704
	Garage/parkering	0	18 620
	Skador/klotter/skadegörelse	50 863	10 539
	Vattenskada	0	21 248
		189 805	129 868
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	26 680
	Fasad	170 627	0
		170 627	26 680
	Taxebundna kostnader		
	El	106 538	82 214
	Värme	402 326	407 757
	Vatten	155 789	156 959
	Sophämtning/renhållning	101 910	105 548
		766 564	752 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 308	78 308
	Kabel-TV	130 620	129 239
	Bredband	124 624	134 866
		333 552	342 413
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 585	140 385
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 986 270	1 771 068

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	8 270
	Medlemsinformation	138	1 613
	Tele- och datakommunikation	15 305	14 501
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	3 825	2 550
	Hysesförluster	0	405
	Revisionsarvode extern revisor	15 125	14 960
	Föreningskostnader	2 340	3 485
	Styrelseomkostnader	3 030	545
	Fritids- och trivselkostnader	740	0
	Förvaltningsarvode	145 936	141 489
	Administration	5 920	3 509
	Konsultarvode	2 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 660	7 510
		202 269	213 712

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	96 700
	Sociala kostnader	32 831	29 979
		137 831	126 679

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	932 569	932 569
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	6 200	6 200
		947 765	947 765

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 997 916	93 997 916
	Utgående anskaffningsvärde	93 997 916	93 997 916
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 782 990	-4 841 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-941 565
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 724 555	-5 782 990
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 273 361	88 214 926
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 200 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 800 000	21 600 000
		90 000 000	72 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	72 600 000
		90 000 000	72 600 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 556	58 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 556	58 556
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 273	-28 073
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 200	-6 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 473	-34 273
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 083	24 283
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	2 288	2 288
	Osäkra kundfordringar	-2 288	-2 288
	Skattekonto	2 039	1 442
	Klientmedel hos SBC	2 107 188	2 883 418
		2 109 227	2 884 860

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 481 208	3 279 864
	Reservering enligt stadgar	201 344	201 344
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 680	0
	Vid årets slut	3 655 872	3 481 208

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda	
				g	
	Handelsbanken 437507	0,940 %	5 911 053	6 068 653	2021-07-30
	Handelsbanken 350214	1,200 %	3 610 238	3 650 022	2020-06-01
	Handelsbanken 350213	1,200 %	2 384 304	2 410 080	2020-06-01
	Handelsbanken 350215	1,200 %	3 610 238	3 650 022	2020-06-01
	Handelsbanken 350211	1,200 %	2 384 304	2 410 080	2020-06-01
	Handelsbanken 286217	1,750 %	5 528 192	5 547 240	2021-06-30
	Handelsbanken 431195	0,940 %	3 587 554	3 683 154	2021-06-30
	Handelsbanken 286890	1,570 %	2 993 849	3 025 785	2021-07-30
	Handelsbanken 294249	1,750 %	6 037 513	6 101 913	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		36 047 245	36 546 949	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 704	-419 704	
			35 547 541	36 127 245	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 548 725 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 319 000	41 319 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	21 700	21 700
	Ränta	44 074	44 695
	Avgifter och hyror	282 959	245 364
	Försäkring	78 308	0
		497 041	381 759

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer under året att utreda möjligheten att installera ett nytt låssystem med tags.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 20 / 2 2020


Madeleine Maria Artursson
Ordförande


Eva Lena Andersson
Vice ordförande


Jenny Linn Viklund
Kassör


Shara Amanj Dilzar
Fastighetsansvarig


Björn Bertil Viklund
Fastighetsansvarig


Karin Elisabet Johanna Brolin
Ledamot


Maria Caroline Ekblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 - 2020


Johan Grann
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisions sed 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:

- 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.

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 2019 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 revisions sed 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 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 revisions sed 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 10/3- 2020



Johan Granh
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 408 000	3 408 498	3 408 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	92 538	0
Öresutjämning	0	405	0
Övriga intäkter	0	18 681	0
	3 408 000	3 520 121	3 408 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-190 000	-205 065	-182 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-4 629	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-9 568	-10 000
Städning entreprenad	-62 000	-60 654	-55 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-19 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 563	-4 000
Myndighetstillsyn	-16 000	-18 875	-9 000
Bevakning	-62 000	-61 526	-57 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 390	0
Sophantering	-5 000	0	0
Gård	-1 000	-135	0
Serviceavtal	-12 000	-6 750	-12 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 673	-8 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 310	-10 000
	-393 000	-381 137	-371 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-12 924	0
Entré/trapphus	0	-9 366	0
Lås	0	-1 042	0
VVS	0	-3 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 055	0
Hiss	0	-93 719	0
Tak	0	-12 836	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-50 863	0
	-200 000	-189 805	-150 000
Periodiskt underhåll			
Lås	-150 000	0	0
Tak	-63 000	0	0
Fasad	0	-170 627	0
	-213 000	-170 627	0
Taxebundna kostnader			
El	100 000	-106 538	-82 000
Värme	-415 000	-402 326	-403 000
Vatten	-157 000	-155 789	-138 000
Sophämtning/renhållning	-108 000	-101 910	-110 000
	-580 000	-766 564	-733 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-78 308	-80 000
Kabel-TV	-132 000	-130 620	-133 000
Bredband	-127 000	-124 624	-156 000
	-344 000	-333 552	-369 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-144 700	-144 585	-150 000
	-144 700	-144 585	-150 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-9 000	0	-9 000
Medlemsinformation	-2 000	-138	-2 000
Tele- och datakommunikation	-16 000	-15 305	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 125	-16 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 340	-14 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 030	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-740	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-150 000	-145 936	-145 000
Administration	-5 000	-5 920	-5 000
Konsultarvode	0	-2 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 660	-8 000
	-213 000	-202 269	-219 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-105 000	-105 000	-105 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-32 831	-32 000
	-137 000	-137 831	-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

-3 172 500 -3 274 134 -3 076 800

RÖRELSERESULTAT

235 500 245 987 331 200

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	6	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-500 000	-485 635	-490 000
	-500 000	-485 575	-490 000

RESULTAT

-264 500 -239 587 -158 800