



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kandidaten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2013 och 2033.
- 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 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	
Filip Nils Olof Bergström	Ledamot	Medlemsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Lena Andersson, Madeleine Maria Artursson, Filip Nils Olof Bergström, Shara Amanj Dilzar, Björn Bertil Viklund och Jenny Linn Viklund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Revisorshuset	Suppleant Extern	Revisorshuset

Valberedning

Cecilia Berglund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-15. Extrastämma med anledning av nya stadgar, nya ordningsregler och nytt parkeringsavtal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

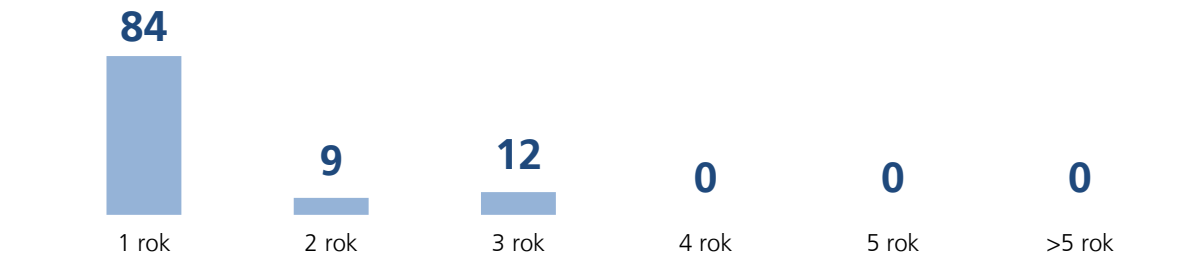
Fastigheternas värdeår är 2004.

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 2013 och sträcker sig fram till 2033.

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).

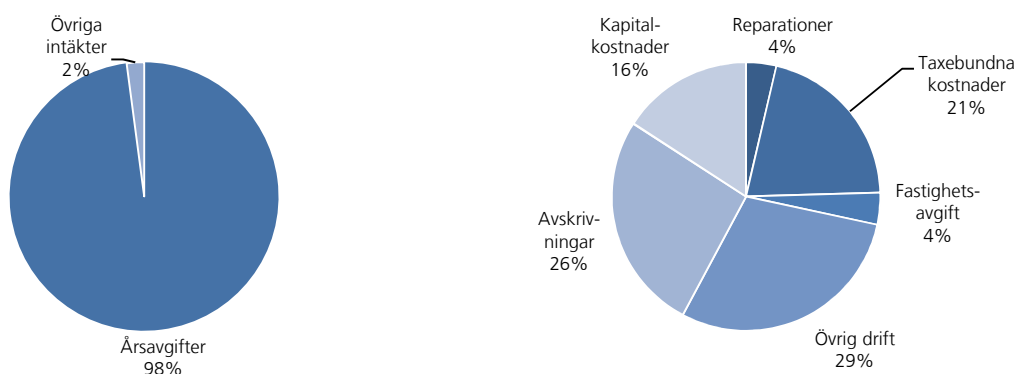
Vid omförhandling av två av föreningens lån medförde den låga räntesatsen utrymme för en högre amortering med bibehållen kostnad för lånen för föreningen.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 508 250	2 036 287
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 569 702	3 672 651
Finansiella intäkter	172	-381
Minskning kortfristiga fordringar	138 784	0
	3 708 658	3 672 270
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 111 458	2 057 724
Finansiella kostnader	571 915	651 729
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	31 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 865
Minskning av långfristiga skulder	404 054	354 008
Minskning av kortfristiga skulder	246 063	100 981
	3 333 490	3 200 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 883 418	2 508 250
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	375 168	471 963

*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 1 337 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

Sedan januari sköter Securitas bevakningen i föreningen.

Alla medlemmar fick erbjudandet att få en gratis router i slutet av januari och Bahnhof tillhandhåller nu en bredbandsuppkoppling på 1000/1000 Mbps som ingår i avgiften. Det analoga ComHem TV Bas-paketet som ingår i avgiften uppgraderades till deras digitala utbud utan extra kostnad. Från januari kan medlemmar få en gratis HD-box via ComHems hemsida.

Avtalen med Securitas, Bahnhof och med ComHem tecknades av styrelsen under slutet av 2017.

På Stämman och Extrastämman antogs nya stadgar. Även ordningsreglerna är något korrigerade och de nya antogs på Extrastämman tillsammans med nya regler för parkeringsplatsen. Alla nämnda beslut var enhälliga och samtliga dokument finns publicerade på föreningens hemsida.

Under sommaren fick parkeringsplatsen en mera tydlig indelning i parkeringsrutor för att platserna ska utnyttjas optimalt. På asfalten målades nya markeringar med vit färg. Nya räcken sattes upp mot söder så att hela den södra sidan nu har räcken med markeringar, mot norr fick även muren nya markeringar.

Tidigt i oktober 2018 fick hus A en ny torktumlare för ca 25 000 SEK.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 217
Tillkommande medlemmar: 40
Avgående medlemmar: 45
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 212

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	906	930	930	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 473	9 578	9 670	9 765
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	106	100	97	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	36	39	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	169	238	281
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	18	-125	-359
Nettoomsättning (tkr)	3 566	3 671	3 618	3 587

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	3 481 208	201 344	0	3 279 864
S:a bundet eget kapital	56 190 208	201 344	0	55 988 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 150 853	-201 344	17 980	-1 967 489
Årets resultat	-61 264	-61 264	-17 980	17 980
S:a ansamlad förlust	-2 212 117	-262 608	0	-1 949 509
S:a eget kapital	53 978 091	-61 264	0	54 039 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 949 509
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 344
summa balanserat resultat	-2 212 117

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

26 680
-2 185 437

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 565 658	3 670 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 044	2 103
Summa rörelseintäkter		3 569 702	3 672 651
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 771 068	-1 713 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 712	-239 019
Personalkostnader	Not 6	-126 679	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-947 765	-944 837
Summa rörelsekostnader		-3 059 223	-3 002 561
RÖRELSERESULTAT		510 479	670 090
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	-381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 915	-651 729
Summa finansiella poster		-571 743	-652 110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 264	17 980
ÅRETS RESULTAT		-61 264	17 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 214 926	89 156 490
Maskiner	Not 9	24 283	30 483
Summa materiella anläggningstillgångar		88 239 209	89 186 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 239 209	89 186 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	5 766
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 884 860	2 642 771
Summa kortfristiga fordringar		2 884 921	2 648 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 884 921	2 648 537
SUMMA TILLGÅNGAR		91 124 129	91 835 510

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 481 208	3 279 864
Summa bundet eget kapital		56 190 208	55 988 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 150 853	-1 967 489
Årets resultat		-61 264	17 980
Summa fritt eget kapital		-2 212 117	-1 949 509
SUMMA EGET KAPITAL		53 978 091	54 039 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 127 245	36 596 995
Summa långfristiga skulder		36 127 245	36 596 995
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	419 704	354 008
Leverantörsskulder		205 085	301 257
Skatteskulder		12 246	144 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	381 759	399 346
Summa kortfristiga skulder		1 018 794	1 199 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 124 129	91 835 510

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 495 859	3 587 859
Avgift andrahandsuthyrning	69 769	83 085
Öresutjämning	29	-396
	3 565 658	3 670 548

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 044	2 103
	4 044	2 103

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	197 941	174 309
	Fastighetsskötsel beställning	4 090	5 738
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 788	0
	Snöröjning/sandning	3 384	9 800
	Städning entreprenad	59 323	49 313
	Städning enligt beställning	18 750	19 189
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 154
	Hissbesiktning	3 469	3 375
	Myndighets tillsyn	4 905	7 828
	Bevakning	57 982	14 194
	Sophantering	12 606	0
	Serviceavtal	11 488	10 637
	Förbrukningsmateriel	2 518	924
		379 243	312 459
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	983
	Tvättstuga	1 674	2 321
	Sophantering/återvinning	1 406	0
	Entré/trapphus	4 808	6 673
	Lås	978	2 434
	VVS	8 238	7 500
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 934
	Ventilation	0	85 400
	Elinstallationer	19 369	30 056
	Hiss	2 801	46 872
	Tak	15 964	0
	Fasad	7 520	0
	Fönster	0	1 500
	Mark/gård/utemiljö	16 704	0
	Garage/parkering	18 620	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 539	5 319
	Vattenskada	21 248	0
		129 868	207 991
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	26 680	0
		26 680	0
	Taxebundna kostnader		
	El	82 214	77 052
	Värme	407 757	386 615
	Vatten	156 959	137 150
	Sophämtning/renhållning	105 548	105 548
		752 478	706 365
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 308	75 291
	Kabel-TV	129 239	123 628
	Bredband	134 866	149 760
		342 413	348 679
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 385	138 075
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 771 068	1 713 569

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	8 270	8 576
	Medlemsinformation	1 613	0
	Tele- och datakommunikation	14 501	14 383
	Juridiska åtgärder	14 875	27 625
	Inkassering avgift/hyra	2 550	3 400
	Hyresförluster	405	120
	Revisionsarvode extern revisor	14 960	14 961
	Föreningskostnader	3 485	13 729
	Styrelseomkostnader	545	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 000
	Studieverksamhet	0	2 250
	Förvaltningsarvode	141 489	136 348
	Administration	3 509	5 393
	Konsultarvode	0	3 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 510	7 360
		213 712	239 019
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 700	80 000
	Sociala kostnader	29 979	25 136
		126 679	105 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	932 569	932 569
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	6 200	3 272
		947 765	944 837

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 841 426	-3 899 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-941 565
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 782 990	-4 841 426
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 214 926	89 156 490
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		72 600 000	72 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 600 000	72 600 000
		72 600 000	72 600 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 556	27 556
	Nyanskaffningar	0	31 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 556	58 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 073	-24 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 200	-3 272
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 273	-28 072
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 283	30 484
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	2 288	2 288
	Osäkra kundfordringar	-2 288	-2 288
	Skattekonto	1 442	134 521
	Klientmedel hos SBC	2 883 418	2 508 250
		2 884 860	2 642 771

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 279 864	3 144 292
	Reservering enligt stadgar	201 344	201 344
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-65 772
	Vid årets slut	3 481 208	3 279 864

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,940 %	6 068 653	6 157 847	2021-07-30
	Handelsbanken	1,200 %	3 650 022	3 689 806	2020-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	2 410 080	2 435 856	2020-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	3 650 022	3 689 806	2020-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	2 410 080	2 435 856	2020-06-01
	Handelsbanken	1,750 %	5 547 240	5 566 288	2021-06-30
	Handelsbanken	0,940 %	3 683 154	3 751 510	2021-06-30
	Handelsbanken	1,570 %	3 025 785	3 057 721	2021-07-30
	Handelsbanken	1,750 %	6 101 913	6 166 313	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		36 546 949	36 951 003	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-419 704	-354 008	
			36 127 245	36 596 995	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 448 429 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 319 000	41 319 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	70 000	53 300
	Sociala avgifter	21 700	16 700
	Ränta	44 695	60 400
	Avgifter och hyror	245 364	268 946
		381 759	399 346

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	En ny Energideklaration kommer upprättas under 2019 i enlighet med gällande lagar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 7 / 3 2019



Madeleine Maria Artursson
Ordförande



Eva Lena Andersson
Vice ordförande



Jenny Linn Viklund
Kassör



Shara Amanj Dilzar
Fastighetsansvarig



Björn Bertil Viklund
Fastighetsansvarig



Filip Nils Olof Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 - 2019



Johan Grahn
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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsmed 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 2018 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 revisionssed 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

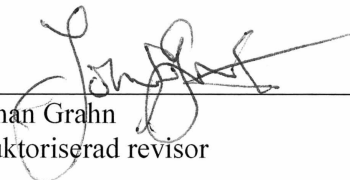
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 20 mars 2019



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 408 000	3 495 859	3 588 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	69 769	32 000
Öresutjämning	0	29	0
Övriga intäkter	0	4 044	3 000
	3 408 000	3 569 702	3 623 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-182 000	-197 941	-194 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-4 090	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 788	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 384	-10 000
Städning entreprenad	-55 000	-59 323	-55 000
Städning enligt beställning	-19 000	-18 750	-2 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 469	-3 000
Myndighetstillsyn	-9 000	-4 905	0
Bevakning	-57 000	-57 982	0
Sophantering	0	-12 606	0
Serviceavtal	-12 000	-11 488	-11 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-2 518	-10 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	0	0
	-371 000	-379 243	-290 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-1 674	0
Sophantering/återvinning	0	-1 406	0
Entré/trapphus	0	-4 808	0
Lås	0	-978	0
VVS	0	-8 238	0
Elinstallationer	0	-19 369	0
Hiss	0	-2 801	0
Tak	0	-15 964	0
Fasad	0	-7 520	0
Mark/gård/utemiljö	0	-16 704	0
Garage/parkering	0	-18 620	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 539	0
Vattenskada	0	-21 248	0
	-150 000	-129 868	-200 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-26 680	-416 000
	0	-26 680	-416 000
Taxebundna kostnader			
El	-82 000	-82 214	-77 000
Värme	-403 000	-407 757	-397 000
Vatten	-138 000	-156 959	-139 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-105 548	-107 000
	-733 000	-752 478	-720 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-78 308	-75 000
Kabel-TV	-133 000	-129 239	-124 000
Bredband	-156 000	-134 866	-153 000
	-369 000	-342 413	-352 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 000	-140 385	-142 000
	-150 000	-140 385	-142 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-9 000	-8 270	-8 000
Medlemsinformation	-2 000	-1 613	0
Tele- och datakommunikation	-15 000	-14 501	-10 000
Juridiska åtgärder	0	-14 875	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	-4 000
Hysesförluster	0	-405	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 960	-15 000
Föreningskostnader	-14 000	-3 485	-14 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-545	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-145 000	-141 489	-138 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-5 000	-3 509	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 510	-7 500
	-219 000	-213 712	-222 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	-96 700	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-29 979	-25 000
	-137 000	-126 679	-105 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-932 600	-932 569	-932 500
Förbättringar	-9 000	-8 996	-9 000
Maskiner	-6 200	-6 200	0
	-947 800	-947 765	-941 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 076 800	-3 059 223	-3 389 000
RÖRELSERESULTAT	331 200	510 479	234 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	172	0
Låneräntor	-490 000	-571 861	-598 000
Räntekostnader skattekonto	0	-44	0
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	-490 000	-571 743	-598 000
RESULTAT	-158 800	-61 264	-364 000