



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 2009 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1959-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emelie Maria Hagström	Ledamot
Ulf Åke Hillström	Ledamot
Sylvi Elisabet Köönverk	Ledamot
Johannes Sakarias G Ramö Streith	Ledamot
Håkan Andreas Mauritz Wikström	Ledamot

Per Ove Björklin	Suppleant
Per Jonas Westlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Ove Björklin, Emelie Maria Hagström, Per Jonas Westlund och Håkan Andreas Mauritz Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Bäckström
Lise-Lotte Sjöo
Dan Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Maria Boman
Isabell Bäckström
Ulla Österberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NORRTULL 27:20	1959	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

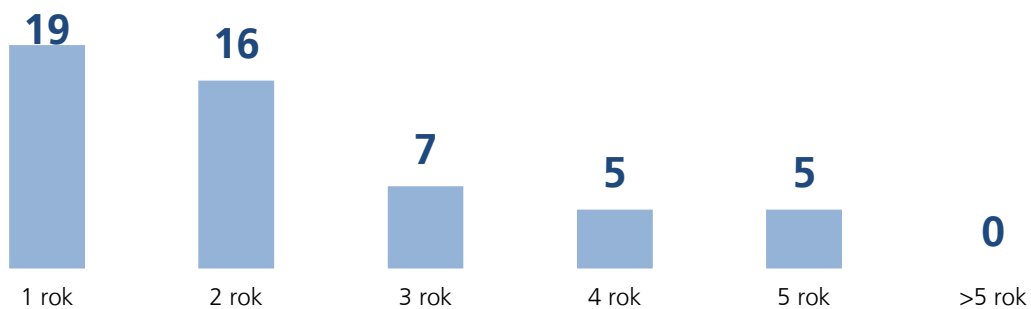
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 533 m², varav 3 533 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet
Hobbyrum
Tvättstugor och torkrum

Kommentar

2 st av vardera

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad av brandskydd på vindar och i trapphus	2018	
Uppfräschning av entréer och ny källartrappa	2018	
Byte av expansionskär	2018	
Fläktstyrningssystem till öppna spisar	2017	
Bättringsmålning av trapphus och lokaler	2017	
Byte av motorvärmarruttag	2016	
Installation av vattenreningsanläggning för värmesystem och tappvatten	2014	
Målning av yttertak	2012	
Upprustning av uteplatser inklusive utbyte av staket.	2012	
ordningställande av övernattningslägenhet/samlingslokal samt hobbyrum. Byggnation av uthyrningsbara extraförråd.	2011	
Ventilation; byte av frånluftsfläktar samt OVK	2010	
Uppsnyggning av entréer på Hantverkargatan	2009	
Byte av garageportar	2008	
Upprustning av tvättstuga	2007	
Energideklaration	2007	
Byte av elcentral	2007	
Renovering balkonger	2006	
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Ommålning av tak	2003	
Ommålning av trapphus	2003	
Fastighetsnät för bredband	2002	
Ombyggnad av hiss	2002	
Nya belysningsarmaturer i trapphus	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1998	
Omputsning av fasad	1989	Reparerad 2003
Planerat underhåll	År	
Framtagande av ny underhållsplan	2019	
Elstambyte	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GavleNet
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	SBC
Trappstädning	JM städ AB
Yttre fastighetsskötsel	Gavle Service EF
Kabel-TV	Com Hem
Vattenleverantör	Gästrike Vatten AB
Sophantering	Gästrike Återvinnare
Fjärrvärme	Gävle Energi AB
Elleverantör	Gävle Energi AB
Taskötsel och underhåll	Gästrike Plåt AB

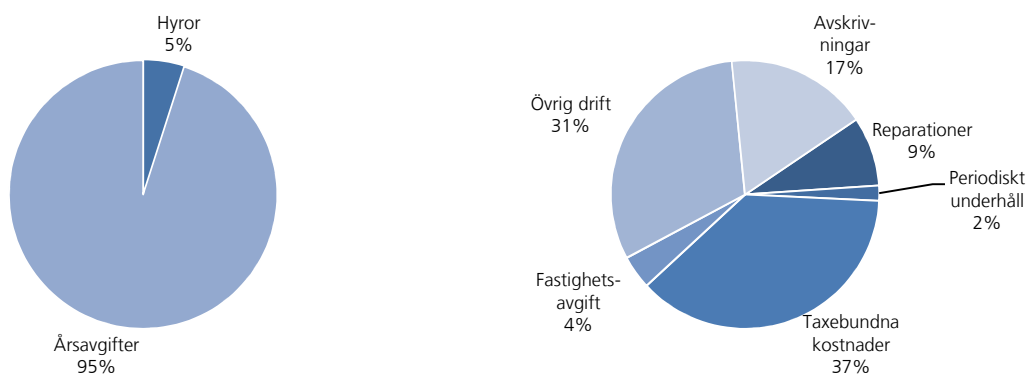
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Då föreningen är skuldfri kommer framtida likviditetsöverskott att fonderas för framtida underhållsbehov.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	680 057	323 735
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 724 174	1 717 464
Finansiella intäkter	8	37
Ökning av långfristiga skulder	1 338	1 302
Ökning av kortfristiga skulder	0	142 466
	1 725 520	1 861 269
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 433 810	1 481 976
Finansiella kostnader	192	326
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	22 644
Ökning av kortfristiga fordringar	1 177	1
Minskning av kortfristiga skulder	80 876	0
	1 516 055	1 504 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	889 522	680 057
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	209 465	356 323

*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

Uppfräschning av entréer vid Hantverkargatan.

Utomhusmålning av trappräcken och utbyte av trätrappa till källaren.

Utbyggnad av brandlarm på vindar, i trapphus samt i källaren på N. Slottsgatan 16.

Automatisk pulversläckare installerad i återvinningsrummet.

Nytt expansionskärl för vattenburen värme installerat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	462	462	462	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	1	1	0	113
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	118	123	122	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	1	3
Soliditet (%)	93	91	94	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	-62	169	234
Nettoomsättning (tkr)	1 724	1 717	1 741	1 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 533 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	508 900	0	0	508 900
Fond för yttre underhåll	3 031 782	92 400	-108 474	3 047 856
S:a bundet eget kapital	3 540 682	92 400	-108 474	3 556 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	876 383	-92 400	46 099	922 684
Årets resultat	-5 671	-5 671	62 375	-62 375
S:a fritt eget kapital	870 712	-98 071	108 474	860 309
S:a eget kapital	4 411 394	-5 671	0	4 417 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 671
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	968 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 400
summa balanserat resultat	870 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	870 712
----------------------------------	----------------

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	1 723 754	1 716 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	510
Summa rörelseintäkter		1 724 174	1 717 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 246 172	-1 271 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 357	-113 351
Personalkostnader	Not 6	-82 281	-97 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 851	-297 574
Summa rörelsekostnader		-1 729 661	-1 779 550
RÖRELSERESULTAT		-5 487	-62 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192	-326
Summa finansiella poster		-184	-289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 671	-62 375
ÅRETS RESULTAT		-5 671	-62 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 3 849 323	4 137 888
Inventarier	Not 9 20 645	27 932
Summa materiella anläggningstillgångar	3 869 969	4 165 820
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 873 469	4 169 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 894 259	684 099
Summa kortfristiga fordringar	894 259	684 099
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 133	651
Summa kassa och bank	1 133	651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	895 392	684 750
SUMMA TILLGÅNGAR	4 768 861	4 854 070

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 031 782	3 047 856
Summa bundet eget kapital		3 540 682	3 556 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		876 383	922 684
Årets resultat		-5 671	-62 375
Summa fritt eget kapital		870 712	860 309
SUMMA EGET KAPITAL		4 411 394	4 417 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	3 226	1 888
Summa långfristiga skulder		3 226	1 888
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		117 798	217 579
Skatteskulder		6 585	6 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	229 857	211 362
Summa kortfristiga skulder		354 240	435 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 768 861	4 854 070

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-15 år	10-15 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	32 år	32 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 631 948	1 631 948
Hyror parkering	44 550	44 850
Hyror garage	25 200	25 200
Hyror förråd	14 892	14 893
Gästlägenhet	7 100	0
Öresutjämning	63	63
	1 723 754	1 716 954

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	420	510
	420	510

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 900	54 338
	Fastighetsskötsel beställning	4 750	2 187
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	750
	Snöröjning/sandning	8 700	2 438
	Städning entreprenad	46 534	47 147
	Städning enligt beställning	2 236	0
	OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	0	32 349
	Hissbesiktning	2 657	975
	Myndighetstillsyn	10 680	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 749
	Sophantering	0	2 617
	Gård	858	0
	Serviceavtal	2 750	3 676
	Förbrukningsmateriel	7 860	269
	Teleport/hissanläggning	0	750
	Brandskydd	19 921	7 609
		155 846	157 854
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 211	0
	Tvättstuga	7 545	5 670
	Källare	19 796	0
	Entré/trapphus	0	29 250
	Lås	6 409	0
	VVS	35 466	22 839
	Värmeanläggning/undercentral	38 352	0
	Ventilation	0	3 432
	Elinstallationer	0	4 938
	Hiss	1 381	0
	Tak	6 000	8 421
	Fasad	12 131	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 918
		145 291	82 468
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	35 736
	Entré/trapphus	27 808	0
	Elinstallationer	0	58 990
	Fönster	0	13 748
	Garage/parkering	3 925	0
		31 733	108 474
	Taxebundna kostnader		
	El	67 935	57 200
	Värme	417 208	434 224
	Vatten	93 210	91 797
	Sophämtning/renhållning	69 068	60 464
		647 421	643 685
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 030	34 072
	Kabel-TV	83 857	83 144
	Bredband	77 470	92 964
		196 357	210 180
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 524	68 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 246 172	1 271 041

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 053	0
	Medlemsinformation	1 927	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 844	13 938
	Föreningskostnader	5 598	4 655
	Styrelseomkostnader	6 900	6 553
	Förvaltningsarvode	63 393	61 090
	Administration	3 517	4 883
	Korttidsinventarier	1 495	4 360
	Konsultarvode	0	12 213
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 780	5 660
		105 357	113 351

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	74 000
	Sociala kostnader	16 281	23 584
		82 281	97 584

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	42 285	42 285
	Förbättringar	246 279	248 003
	Inventarier	7 287	7 287
		295 851	297 574

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 161 006	11 138 362
	Nyanskaffningar	0	22 644
	Utgående anskaffningsvärde	11 161 006	11 161 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 023 118	-6 732 830
	Årets avskrivningar enligt plan	-288 564	-290 288
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 311 682	-7 023 118
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 849 323	4 137 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		30 800 000	30 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 800 000	30 800 000
		30 800 000	30 800 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 867	72 867
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 867	72 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 935	-37 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 287	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 222	-44 935
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 645	27 932

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 212	4 693
	Klientmedel hos SBC	888 389	679 406
	Fordringar	658	0
		894 259	684 099

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 047 856	2 968 294
	Reservering enligt stadgar	92 400	92 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 474	-12 838
	Vid årets slut	3 031 782	3 047 856

Not 13	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit	1 000 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	-3 226	-1 888

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	66 000	66 000
	Sociala avgifter	21 051	21 051
	Avgifter och hyror	138 731	123 311
	Revisor	0	1 000
	Gävle Service	4 075	0
		229 857	211 362

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 27/2 2019



Emelie Maria Hagström
Ledamot



Ulf Åke Hillström
Ledamot



Sylvi Elisabet Köönverk
Ledamot



Johannes Sakarias G Ramö Streith
Ledamot



Håkan Andreas Mauritz Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2019



Karin Bäckström
Extern revisor



Dan Eriksson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kandidaten
Org.nr. 785000-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kandidaten för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 8/3 - 2019



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor medlem i Far



Dan Eriksson

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 632 000	1 631 948	1 632 000
Hyror parkering	56 250	44 550	43 200
Hyror garage	30 600	25 200	25 200
Hyror förråd	14 000	14 892	14 900
Gästlägenhet	3 000	7 100	3 000
Öresutjämning	0	63	0
Övriga intäkter	0	420	0
	1 735 850	1 724 174	1 718 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-48 900	-63 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-4 750	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 700	-10 000
Städning entreprenad	-50 000	-46 534	-47 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 236	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	-2 657	-2 500
Myndighetstillsyn	0	-10 680	0
Gård	-5 000	-858	0
Serviceavtal	-4 000	-2 750	-2 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-7 860	-2 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	0	0
Brandskydd	-5 000	-19 921	-3 200
	-141 000	-155 846	-139 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-18 211	-80 000
Tvättstuga	0	-7 545	0
Källare	0	-19 796	0
Lås	0	-6 409	0
VVS	0	-35 466	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-38 352	0
Hiss	0	-1 381	0
Tak	0	-6 000	0
Fasad	0	-12 131	0
	-100 000	-145 291	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-80 000	0	-70 000
Entré/trapphus	0	-27 808	0
Garage/parkering	0	-3 925	0
	-80 000	-31 733	-70 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-67 935	-60 000
Värme	-420 000	-417 208	-440 000
Vatten	-92 000	-93 210	-96 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-69 068	-65 000
	-633 000	-647 421	-661 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-35 030	-34 800
Kabel-TV	-85 000	-83 857	-84 600
Bredband	-95 000	-77 470	-94 900
	-215 000	-196 357	-214 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-72 000	-69 524	-71 000
	-72 000	-69 524	-71 000

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 053	0
Medlemsinformation	0	-1 927	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 844	-14 200
Föreningskostnader	-5 000	-5 598	-4 000
Styrelseomkostnader	-5 850	-6 900	-8 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-63 393	-63 400
Administration	-6 000	-3 517	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 495	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-6 000	-5 780	-5 800
	-102 850	-105 357	-100 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-16 281	-17 000
	-85 000	-82 281	-84 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 285	-42 300
Förbättringar	-251 000	-246 279	-244 000
Inventarier	-8 000	-7 287	-7 300
	-302 000	-295 851	-293 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 730 850	-1 729 661	-1 714 000
RÖRELSERESULTAT	5 000	-5 487	4 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Ränta checkräkning	0	-66	0
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-125	0
	0	-184	0
RESULTAT	5 000	-5 671	4 300