



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kandidaten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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
Patrik Per-Göran Jogedal	Ledamot
Sylvi Elisabet Köönverk	Ledamot
Håkan Andreas Mauritz Wikström	Ledamot

Per Ove Björklin	Suppleant
Johannes Sakarias G Ramö Streith	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Bäckström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Lise-Lotte Sjöö	Suppleant Extern	Grant Thornton
Dan Eriksson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Isabell Bäckström
Jonas Westlund
Ulla Österberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-14. Extra stämma med anledning av stadgeförändring.

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.

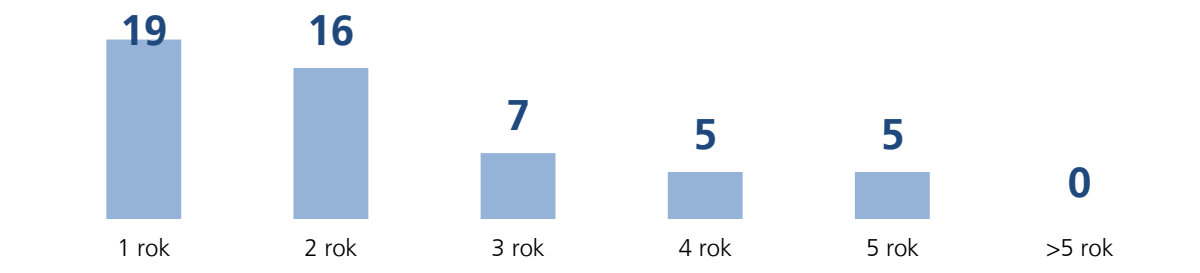
Värdeåret är 1961.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av trapphus och lokaler	2017	
Fläktstyrningssystem till öppna spisar	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	
lordningställande 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	
Energideklaration	2007	
Upprustning av tvättstuga	2007	
Byte av elcentral	2007	
Renovering balkonger	2006	
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Ommålning av trapphus	2003	
Ommålning av tak	2003	
Nya belysningsarmaturer i trapphus	2002	
Fastighetsnät för bredband	2002	
Ombyggnad av hiss	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1998	
Omputsning av fasad	1989	Reparerad 2003
Planerat underhåll	År	
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

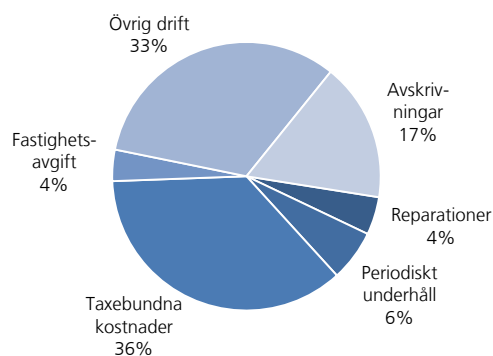
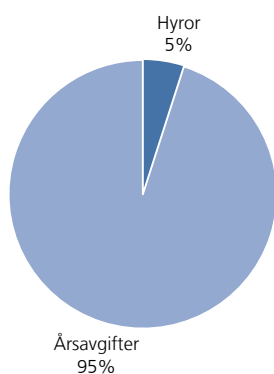
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	323 735	267 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 717 464	1 744 957
Finansiella intäkter	37	85
Minskning kortfristiga fordringar	0	32
Ökning av långfristiga skulder	1 302	0
Ökning av kortfristiga skulder	142 466	0
	1 861 269	1 745 074
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 481 976	1 275 862
Finansiella kostnader	326	2 681
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 644	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1	0
Minskning av långfristiga skulder	0	399 414
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 356
	1 504 947	1 689 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	680 057	323 735
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	356 323	55 761

*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 1 315 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

Förbättringsmålning av alla tre trapphusen samt tvättstugor utfört december 2017.

Ett fläktstyrningssystem för öppna spisarna på Norra Slottsgatan 16 har installerats.

Det kortsiktiga underhållsbehovet inventerades av styrelsen och en åtgärdsplan upprättades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	462	462	462	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	113	311
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	123	122	123	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	1	3	8
Soliditet (%)	91	94	86	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62	169	234	84
Nettoomsättning (tkr)	1 717	1 741	1 791	1 807

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	3 047 856	92 400	-12 838	2 968 294
S:a bundet eget kapital	3 556 756	92 400	-12 838	3 477 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	922 684	-92 400	181 762	833 322
Årets resultat	-62 375	-62 375	-168 924	168 924
S:a fritt eget kapital	860 309	-154 775	12 838	1 002 246
S:a eget kapital	4 417 065	-62 375	0	4 479 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-62 375
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 015 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-92 400</u>
summa balanserat resultat	860 309

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

<u>108 474</u>
968 783

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 716 954	1 740 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	510	4 452
Summa rörelseintäkter		1 717 464	1 744 957
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 271 041	-1 123 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 351	-105 271
Personalkostnader	Not 6	-97 584	-47 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 574	-297 574
Summa rörelsekostnader		-1 779 550	-1 573 437
RÖRELSERESULTAT		-62 086	171 520
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326	-2 681
Summa finansiella poster		-289	-2 596
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-62 375	168 924
ÅRETS RESULTAT		-62 375	168 924

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 137 888	4 405 531
Maskiner och inventarier	Not 9 27 932	35 219
Summa materiella anläggningstillgångar	4 165 820	4 440 750
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 169 320	4 444 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 684 099	327 776
Summa kortfristiga fordringar	684 099	327 776
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	651	651
Summa kassa och bank	651	651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	684 750	328 427
SUMMA TILLGÅNGAR	4 854 070	4 772 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 047 856	2 968 294
Summa bundet eget kapital		3 556 756	3 477 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		922 684	833 322
Årets resultat		-62 375	168 924
Summa fritt eget kapital		860 309	1 002 246
SUMMA EGET KAPITAL		4 417 065	4 479 440
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	1 888	586
Summa långfristiga skulder		1 888	586
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		217 579	86 551
Skatteskulder		6 175	5 029
Övriga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	211 362	201 071
Summa kortfristiga skulder		435 116	292 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 854 070	4 772 677

Noter

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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-15 år	10-15 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	10 år
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 631 948	1 631 948
Hyor parkering	44 850	44 700
Hyor garage	25 200	25 200
Hyor förråd	14 893	14 892
Bredbandsintäkter	0	15 980
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 321
Gästlägenhet	0	4 400
Öresutjämning	63	63
	1 716 954	1 740 505

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	510	4 452
	510	4 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 338	60 528
	Fastighetsskötsel beställning	2 187	2 918
	Fastighetsskötsel gård beställning	750	350
	Snöröjning/sandning	2 438	3 250
	Städning entreprenad	47 147	44 370
	Städning enligt beställning	0	2 031
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 349	0
	Hissbesiktning	975	2 395
	Gemensamma utrymmen	2 749	0
	Sophantering	2 617	0
	Gård	0	13 832
	Serviceavtal	3 676	3 688
	Förbrukningsmateriel	269	4 142
	Teleport/hissanläggning	750	0
	Brandskydd	7 609	3 075
		157 854	140 579
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 670	5 722
	Entré/trapphus	29 250	8 453
	Lås	0	2 318
	VVS	22 839	20 994
	Ventilation	3 432	2 918
	Elinstallationer	4 938	24 620
	Bredband	0	1 006
	Hiss	0	1 241
	Tak	8 421	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 918	0
		82 468	67 272
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	12 838
	Gemensamma utrymmen	35 736	0
	Elinstallationer	58 990	0
	Fönster	13 748	0
		108 474	12 838
	Taxebundna kostnader		
	El	57 200	58 095
	Värme	434 224	430 281
	Vatten	91 797	89 526
	Sophämtning/renhållning	60 464	59 079
		643 685	636 981
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 072	33 825
	Kabel-TV	83 144	82 728
	Bredband	92 964	82 918
		210 180	199 471
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 380	65 936
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 271 041	1 123 077

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	0	1 019
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 938	13 750
	Föreningskostnader	4 655	3 427
	Styrelseomkostnader	6 553	6 200
	Förvaltningsarvode	61 090	59 460
	Administration	4 883	5 415
	Korttidsinventarier	4 360	9 915
	Konsultarvode	12 213	0
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 660	5 660
		113 351	105 271

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 000	39 000
	Sociala kostnader	23 584	8 514
		97 584	47 514

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	42 285	42 285
	Förbättringar	248 003	248 002
	Inventarier	7 287	7 287
		297 574	297 574

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 138 362	11 138 362
	Nyanskaffningar	22 644	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 161 006	11 138 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 732 830	-6 442 543
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 288	-290 287
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 023 118	-6 732 830
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 137 888	4 405 531
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-37 648	-30 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 287	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 935	-37 649
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 932	35 219
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 693	4 692
	Klientmedel hos SBC	679 406	323 084
		684 099	327 776

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 968 294	2 875 894
	Reservering enligt stadgar	92 400	92 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 838	0
	Vid årets slut	3 047 856	2 968 294

Not 13	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	1 000 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	-1 888	-586

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 094
	Arvoden	66 000	46 000
	Sociala avgifter	21 051	9 200
	Avgifter och hyror	123 311	140 777
	Revisor	1 000	0
		211 362	201 071

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ingen större investeringar är planerade utan endast fortsatta löpande underhållsarbeten kommer att utföras under år 2018.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 24 / 3 2018


Emelie Maria Hagström
Ledamot


Ulf Åke Hillström
Ledamot


Patrik Per-Göran Jogedal
Ledamot

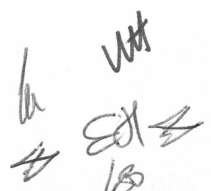

Sylvi Elisabet Köönverk
Ledamot


Håkan Andreas Mauritz Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2018


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 2017.

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 2017 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 revisorssed 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 utfört 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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 27/3-2018



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor medlem i Far



Dan Eriksson

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 632 000	1 631 948	1 632 000
Hyror parkering	43 200	44 850	45 000
Hyror garage	25 200	25 200	25 200
Hyror förråd	14 900	14 893	14 900
Gästlägenhet	3 000	0	0
Öresutjämning	0	63	0
Övriga intäkter	0	510	0
	1 718 300	1 717 464	1 717 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-63 000	-54 338	-61 100
Fastighetskötsel beställning	0	-2 187	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-750	-500
Snöröjning/sandning	-10 000	-2 438	-10 000
Städning entreprenad	-47 000	-47 147	-46 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Sotning	0	0	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-32 349	0
Hissbesiktning	-2 500	-975	-2 300
Gemensamma utrymmen	0	-2 749	0
Sophantering	0	-2 617	0
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-2 000	-3 676	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-269	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-750	0
Brandskydd	-3 200	-7 609	-3 200
	-139 700	-157 854	-163 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-5 670	0
Entré/trapphus	0	-29 250	0
VVS	0	-22 839	0
Ventilation	0	-3 432	0
Elinstallationer	0	-4 938	0
Tak	0	-8 421	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 918	0
	-80 000	-82 468	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-35 736	0
Elinstallationer	0	-58 990	0
Fönster	0	-13 748	0
	-70 000	-108 474	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-57 200	-65 000
Värme	-440 000	-434 224	-444 000
Vatten	-96 000	-91 797	-96 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-60 464	-60 000
	-661 000	-643 685	-665 000

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 800	-34 072	-34 500
Kabel-TV	-84 600	-83 144	-84 300
Bredband	-94 900	-92 964	-94 800
	-214 300	-210 180	-213 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-71 000	-68 380	-68 400
	-71 000	-68 380	-68 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-14 200	-13 938	-14 000
Föreningskostnader	-4 000	-4 655	-7 500
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 553	-8 000
Förvaltningsarvode	-63 400	-61 090	-61 800
Administration	-5 000	-4 883	-5 000
Korttidsinventarier	0	-4 360	0
Konsultarvode	0	-12 213	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-5 800	-5 660	-5 800
	-100 400	-113 351	-102 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-72 000	-52 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-2 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-23 584	-9 500
	-84 000	-97 584	-62 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-42 300	-42 285	-42 300
Förbättringar	-244 000	-248 003	-248 000
Inventarier	-7 300	-7 287	-7 300
	-293 600	-297 574	-297 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 714 000	-1 779 550	-1 692 300
RÖRELSERESULTAT	4 300	-62 086	24 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Ränta checkräkning	0	-52	0
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-273	0
	0	-289	0
RESULTAT	4 300	-62 375	24 800