



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Gävle.

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
Per Jonas Westlund	Ledamot

Per Ove Björklin	Suppleant
Karin Maria Sjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Ove Björklin, Ulf Åke Hillström, Sylvi Elisabet Köönverk, Johannes Sakarias G Ramö Streith och Karin Maria Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Bäckström
Lise-Lotte Sjöö
Dan Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Isabell Bäckström
Håkan Wikström
Ulla Österberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

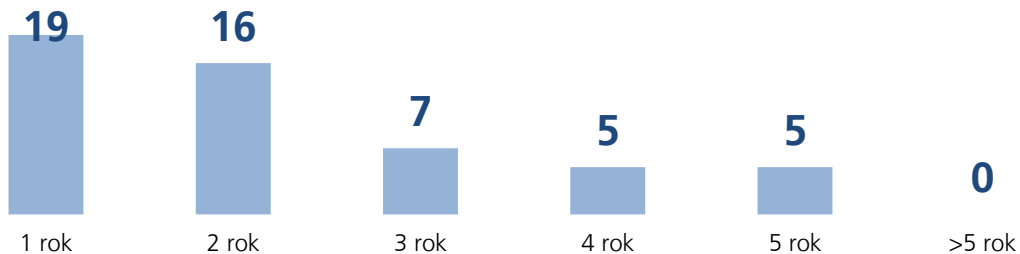
Värdeåret är 1961.

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

Övernattningslägenhet
Hobbyrum
Tvättstugor och torkrum

Kommentar

2 st av vardera

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	2019	
Energideklaration	2019	
Uppfräschning av entréer och ny källartrappa	2018	
Utbyggnad av brandskydd på vindar och i trapphus	2018	
Radonmätning	2018 - 2019	
Byte av expansionskärl	2018	
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	
Ördningställande 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	
Byte av elcentral	2007	
Energideklaration	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	
Omputsning av fasad		
Byte av tak		
Elstambyte		
Laddningsstationer för elbilar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

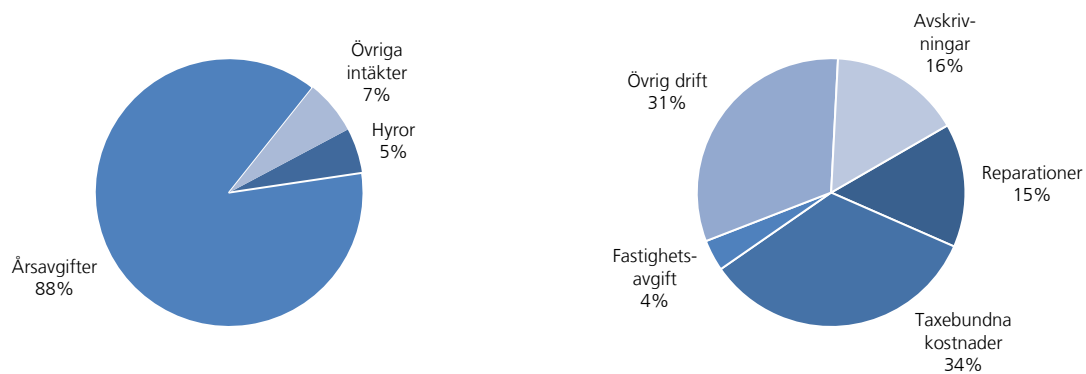
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GavleNet
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	SBC
Trappstädning	JM städ AB
Yttre fastighetsskötsel	Gavle Service EF
Kabel-TV	Com Hem
Vattenleverantör	Gästrike Vatten AB
Sophantering	Gästrike Återvinnare
Fjärrvärme	Gävle Energi AB
Elleverantör	Gävle Energi AB
Takskötsel och underhåll	Gästrike Plåt AB
Brandskydd	Presto AB
Hissar	Hissbyggarna TGS AB
Trapphiss	BTS AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	889 522	680 057
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 853 452	1 724 174
Finansiella intäkter	33	8
Ökning av långfristiga skulder	1 384	1 338
Ökning av kortfristiga skulder	117 235	0
	1 972 104	1 725 520
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 575 505	1 433 810
Finansiella kostnader	133	192
Ökning av kortfristiga fordringar	113 010	1 177
Minskning av kortfristiga skulder	0	80 876
	1 688 648	1 516 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 172 978	889 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	283 456	209 465

*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

Radonmätning har utförts med godkända värden i alla lägenheter.

Ny Energideklaration är utförd med resultat som är normalt för fastigheter av denna ålder.

Tre olika vattenskador i fastigheterna Hantverkargatan 30 och 32. Vattenskadan på Hantverkargatan 32 berodde på att en vattenslang till kyl/frys brast och 2 lägenheter vattenskadades.

De andra två skadorna på Hantverkargatan 30 uppkom då en plastdetalj i de vägghängda toaletterna gick sönder och här drabbades totalt 4 lägenheter. Plastdetaljerna är nu utbytta i alla vägghängda toaletter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	462	462	462	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	1	1	1	0
Elkostnad/m ² totalyta	15	19	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	117	118	123	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	0	1
Soliditet (%)	90	93	91	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18	-6	-62	169
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 724	1 717	1 741

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	3 258 973	227 191	0	3 031 782
S:a bundet eget kapital	3 767 873	227 191	0	3 540 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	643 521	-227 191	-5 671	876 383
Årets resultat	-18 004	-18 004	5 671	-5 671
S:a fritt eget kapital	625 517	-245 195	0	870 712
S:a eget kapital	4 393 390	-18 004	0	4 411 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 004
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	870 712
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 191
summa balanserat resultat	625 517

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	625 517
----------------------------------	----------------

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	1 740 774	1 723 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 678	420
Summa rörelseintäkter		1 853 452	1 724 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 324 853	-1 246 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 376	-105 357
Personalkostnader	Not 6	-83 276	-82 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 851	-295 851
Summa rörelsekostnader		-1 871 356	-1 729 661
RÖRELSERESULTAT		-17 904	-5 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133	-192
Summa finansiella poster		-100	-184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 004	-5 671
ÅRETS RESULTAT		-18 004	-5 671

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 560 759	3 849 323
Inventarier	Not 9	13 359	20 645
Summa materiella anläggningstillgångar		3 574 118	3 869 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 577 618	3 873 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 176 152	894 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 234	0
Summa kortfristiga fordringar		1 289 386	894 259
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 472	1 133
Summa kassa och bank		2 472	1 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 291 858	895 392
SUMMA TILLGÅNGAR		4 869 476	4 768 861

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	3 258 973	3 031 782
Summa bundet eget kapital	3 767 873	3 540 682
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	643 521	876 383
Årets resultat	-18 004	-5 671
Summa fritt eget kapital	625 517	870 712
SUMMA EGET KAPITAL	4 393 390	4 411 394
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Checkräkningskredit	4 610	3 226
Summa långfristiga skulder	4 610	3 226
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	235 325	117 798
Skatteskulder	2 952	6 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 198	229 857
Summa kortfristiga skulder	471 475	354 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 869 476	4 768 861

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-15 år	10-15 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 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

	2019	2018
Årsavgifter	1 631 948	1 631 948
Hyror parkering	55 450	44 550
Hyror garage	30 600	25 200
Hyror förråd	14 627	14 892
Avgift andrahandsuthyrning	3 489	0
Gästlägenhet	4 600	7 100
Öresutjämnning	60	63
	1 740 774	1 723 754

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	111 434	0
Övriga intäkter	1 244	420
	112 678	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 536	48 900
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 000	0
	Snöröjning/sandning	6 735	8 700
	Städning entreprenad	47 686	46 534
	Städning enligt beställning	814	2 236
	Hissbesiktning	0	2 657
	Myndighetstillsyn	3 049	10 680
	Gemensamma utrymmen	1 525	0
	Gård	0	858
	Serviceavtal	3 326	2 750
	Förbrukningsmateriel	3 261	7 860
	Teleport/hissanläggning	750	0
	Brandskydd	4 775	19 921
		130 457	155 846
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 211
	Hyreslägenheter	6 480	0
	Tvättstuga	45 550	7 545
	Källare	1 361	19 796
	Lås	648	6 409
	VVS	46 969	35 466
	Värmeanläggning/undercentral	0	38 352
	Ventilation	3 399	0
	Hiss	2 613	1 381
	Tak	8 934	6 000
	Fasad	0	12 131
	Garage/parkering	2 722	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 239	0
	Vattenskada	158 203	0
		278 118	145 291
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	27 808
	Garage/parkering	0	3 925
		0	31 733
	Taxebundna kostnader		
	El	52 616	67 935
	Värme	412 549	417 208
	Vatten	95 485	93 210
	Sophämtning/renhållning	70 176	69 068
		630 826	647 421
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 279	35 030
	Kabel-TV	84 605	83 857
	Bredband	92 964	77 470
		213 848	196 357
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 604	69 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 324 853	1 246 172

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	2 053
	Medlemsinformation	0	1 927
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	13 788	13 844
	Föreningskostnader	4 871	5 598
	Styrelseomkostnader	4 600	6 900
	Fritids- och trivselkostnader	659	0
	Förvaltningsarvode	65 386	63 393
	Administration	2 382	3 517
	Korttidsinventarier	0	1 495
	Konsultarvode	69 800	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		167 376	105 357

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 000	66 000
	Sociala kostnader	16 276	16 281
		83 276	82 281

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	42 285	42 285
	Förbättringar	246 279	246 279
	Inventarier	7 287	7 287
		295 851	295 851

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 161 006	11 161 006
	Utgående anskaffningsvärde	11 161 006	11 161 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 311 682	-7 023 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-288 564	-288 564
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 600 247	-7 311 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 560 759	3 849 323
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	7 800 000
		37 400 000	30 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 400 000	30 800 000
		37 400 000	30 800 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-52 222	-44 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 287	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 509	-52 222
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 358	20 645

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 988	5 212
	Klientmedel hos SBC	1 170 506	888 389
	Fordringar	658	658
		1 176 152	894 259

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringsersättning	111 434	0
	Parkeringsintäkt	1 800	0
		113 234	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 031 782	3 047 856
	Reservering enligt stadgar	227 191	92 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-108 474
	Vid årets slut	3 258 973	3 031 782

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	200 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-4 610	-3 226
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

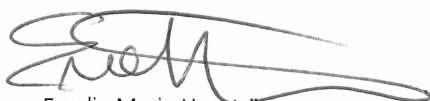
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	66 000	66 000
Sociala avgifter	21 051	21 051
Avgifter och hyror	141 547	138 731
Styrelsemiddag	4 600	0
Gävle Service	0	4 075
	233 198	229 857

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 26/2 2020



Emelie Maria Hagström
Ledamot



Ulf Åke Hillström
Ledamot



Sylvi Elisabet Koonverk
Ledamot



Johannes Sakarias G Ramö Streith
Ledamot



Per Jonas Westlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2020



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 2019.

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 2019 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 att utföra 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

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 2019 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 revisionsred 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.

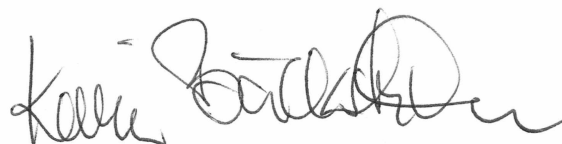
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisors 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 20 mars 2020



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor



Dan Eriksson

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 631 000	1 631 948	1 632 000
Hyror parkering	60 000	55 450	56 250
Hyror garage	32 000	30 600	30 600
Hyror förråd	14 000	14 627	14 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 489	0
Gästlägenhet	3 000	4 600	3 000
Öresutjämning	0	60	0
Försäkringersättning	0	111 434	0
Övriga intäkter	0	1 244	0
	1 740 000	1 853 452	1 735 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-51 000	-52 536	-55 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-6 000	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 735	-10 000
Städning entreprenad	-49 000	-47 686	-50 000
Städning enligt beställning	-2 000	-814	-5 000
Hissbesiktning	-3 000	0	-2 000
Myndighetstillsyn	-12 000	-3 049	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 525	0
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-5 000	0	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-3 326	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 261	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	-750	-1 000
Brandskydd	-21 000	-4 775	-5 000
	-168 000	-130 457	-141 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	0	-6 480	0
Tvättstuga	0	-45 550	0
Källare	0	-1 361	0
Lås	0	-648	0
VVS	0	-46 969	0
Ventilation	0	-3 399	0
Hiss	0	-2 613	0
Tak	0	-8 934	0
Garage/parkering	0	-2 722	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 239	0
Vattenskada	0	-158 203	0
	-100 000	-278 118	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-23 000	0	-80 000
	-23 000	0	-80 000
Taxebundna kostnader			
El	-71 000	-52 616	-55 000
Värme	-435 000	-412 549	-420 000
Vatten	-100 000	-95 485	-92 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-70 176	-66 000
	-678 000	-630 826	-633 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-36 279	-35 000
Kabel-TV	-88 000	-84 605	-85 000
Bredband	-81 000	-92 964	-95 000
	-206 000	-213 848	-215 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 650	-71 604	-72 000
	-71 650	-71 604	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	0	0
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 788	-15 000
Föreningskostnader	-6 000	-4 871	-5 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-4 600	-5 850
Fritids- och trivselkostnader	0	-659	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 386	-65 000
Administration	-5 000	-2 382	-6 000
Konsultarvode	0	-69 800	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 890	-6 000
	-111 000	-167 376	-102 850
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-16 276	-17 000
	-84 000	-83 276	-85 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 285	-43 000
Förbättringar	-247 000	-246 279	-251 000
Inventarier	-8 000	-7 287	-8 000
	-298 000	-295 851	-302 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 739 650	-1 871 356	-1 730 850
RÖRELSERESULTAT	350	-17 904	5 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Ränta checkräkning	0	-133	0
	0	-100	0
RESULTAT	350	-18 004	5 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE