



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kandidaten



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 att höjas.

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

Sylvie Köönverk	Ordförande
Lars Mikael Lundberg	Ledamot
Johannes Sakarias G Ramö Streith	Ledamot
Karin Sjöberg	Ledamot
Jonas Westlund	Ledamot
Ove Björklin	Suppleant
Ottilia Svensson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ove Björklin, Sylvie Köönverk, Lars Mikael Lundberg, Johannes Sakarias G Ramö Streith och Ottilia Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Karin Bäckström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Dan Eriksson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Lena Broman  
Håkan Wikström  
Ann-Katrin Östlund Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

### 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

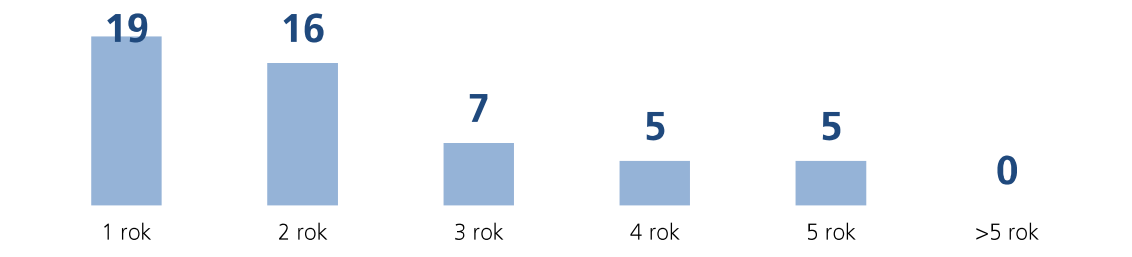
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 533 m<sup>2</sup>, varav 3 533 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nödbelysning i trapphusen	2021	
Balansering av värmesystem	2021	
Laddningsstationer för elbilar	2020	
Avloppsstammar spolning	2020	
Ny underhållsplan	2019	
Energideklaration	2019	
Uppfräschning av entréer och ny källartrapp	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 motorvärmearruttag	2016	
Installation av vattenreningsanläggning för värmesystem och tappvatten	2014	
Målning av yttertak	2012	
Upprustning av uteplatser inklusive utbyte av staket.	2012	
Iordningställande av övernattningslägenhet/samlingslokal samt hobbyrum. Byggnation av uthyrningsbara extraförråd.	2011	
Ventilation; byte av frånluftsfläktar samt OVK	2010	
Uppsnygning 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	
Nya belysningsarmaturer i trapphus	2002	
Ombyggnad av hiss	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1998	
Omputsning av fasad	1989	Reparerad 2003
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte/renovering fönster		
Omputsning av fasad		
Byte av tak		

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	GavleNet
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	SBC
Trappstädning	JM städ AB
Yttre fastighetsskötsel	Gavle Service EF
Kabel-TV	Tele2
Vattenleverantör	Gästrike Vatten AB
Sophantering	Gästrike Återvinnare
Fjärrvärme	Gävle Energi AB
Elleverantör	Gävle Energi AB
Taxskötsel och underhåll	Gästrike Plåt AB
Brandskydd	Presto AB
Hissar	Hissbyggarna TGS AB
Trapphiss	BTS AB

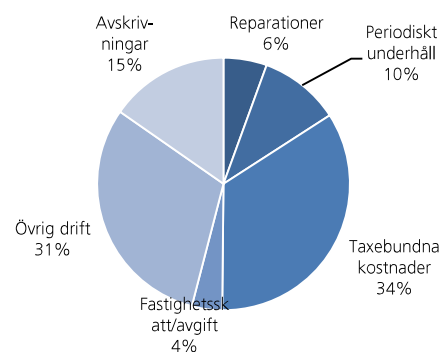
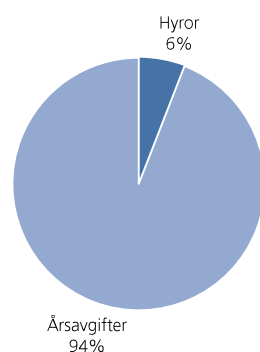
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 502 081</b>	<b>1 172 978</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 822 524	1 768 737
Finansiella intäkter	346	44
Minskning kortfristiga fordringar	28 714	83 530
Ökning av långfristiga skulder	1 810	1 751
	<b>1 853 395</b>	<b>1 854 062</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 623 547	1 425 302
Finansiella kostnader	260	201
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	52 800
Minskning av kortfristiga skulder	20 002	46 656
	<b>1 643 809</b>	<b>1 524 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 711 667</b>	<b>1 502 081</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>209 586</b>	<b>329 103</b>

\*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 1 459 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

Efter ett större strömavbrott beslutade styrelsen installera batteridrivna nödbelysning till alla trapphus för säkrare utrymning.

Vår VVS firma bytte alla radiatorventiler som fick nya termostat och värmesystemet balanserades.

Gävle drabbades av ett enormt skyfall natten den 18 augusti med översvämningar till följd. Även föreningens källarlokalerna på Norra Slottsgatan drabbades så att uthyrningslägenheten, hobbyrummet styrelserummet och extra förråden fick vattenskador. Lokalerna är i skrivande stund (januari 2022) inte återställda så den totala kostnaden är okänd men kommer att kosta självriskan.

## 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: 75  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	485	468	462	462
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2	2	1	1
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	15	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	110	117	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	27	26
Soliditet (%)	91	91	90	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-96	47	-18	-6
Nettoomsättning (tkr)	1 822	1 768	1 741	1 724

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 533 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	508 900	0	0	508 900
Fond för yttre underhåll	3 651 688	230 524	-65 000	3 486 164
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 160 588</b>	<b>230 524</b>	<b>-65 000</b>	<b>3 995 064</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	280 229	-230 524	112 427	398 326
Årets resultat	-95 572	-95 572	-47 427	47 427
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>184 657</b>	<b>-326 096</b>	<b>65 000</b>	<b>445 753</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 345 245</b>	<b>-95 572</b>	<b>0</b>	<b>4 440 817</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-95 572
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	510 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 524
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>184 657</b>

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

197 845
<b>382 502</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 822 144	1 768 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	380	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 822 524</b>	<b>1 768 737</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 406 977	-1 253 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 568	-95 785
Personalkostnader	Not 6	-84 002	-76 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-294 636	-295 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 918 183</b>	<b>-1 721 153</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-95 659</b>	<b>47 584</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		346	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260	-201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>86</b>	<b>-157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-95 572</b>	<b>47 427</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-95 572</b>	<b>47 427</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	3 036 430	3 324 995
Inventarier	Not 9	0	6 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 036 430</b>	<b>3 331 066</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 039 930</b>	<b>3 334 566</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 713 788	1 503 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	30 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 713 788</b>	<b>1 533 547</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 515	3 884
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 515</b>	<b>3 884</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 718 303</b>	<b>1 537 431</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 758 233</b>	<b>4 871 998</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	3 651 688	3 486 164
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 160 588</b>	<b>3 995 064</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	280 229	398 326
Årets resultat	-95 572	47 427
<b>Fritt eget kapital</b>	<b>184 657</b>	<b>445 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>4 345 245</b>	<b>4 440 817</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Checkräkningskredit	8 171	6 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 171</b>	<b>6 361</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	139 465	186 081
Skatteskulder	5 765	4 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 587	234 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>404 817</b>	<b>424 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 758 233</b>	<b>4 871 998</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 713 544	1 652 347
Hyror parkering	59 600	59 600
Hyror garage	32 400	32 400
Hyror förråd	14 892	15 157
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 942
Gästlägenhet	1 700	5 000
Öresutjämning	8	51
	<b>1 822 144</b>	<b>1 768 497</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	380	240
	<b>380</b>	<b>240</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 581	58 357
	Städning entreprenad	49 797	48 644
	Städning enligt beställning	2 588	1 651
	Sotning	0	28 698
	Hissbesiktning	1 074	2 853
	Gård	30	149
	Serviceavtal	1 382	14 020
	Förbrukningsmateriel	2 069	1 616
	Teleport/hissanläggning	375	0
	Brandskydd	41 642	3 863
		<b>152 538</b>	<b>159 851</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	2 629	0
	Tvättstuga	5 484	0
	Entré/trapphus	1 819	0
	Lås	0	2 544
	VVS	33 462	52 931
	Ventilation	1 314	1 674
	Elinstallationer	0	19 432
	Hiss	0	17 854
	Garage/parkering	0	1 738
	Vattenskada	60 424	5 378
		<b>105 132</b>	<b>101 551</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	197 845	65 000
		<b>197 845</b>	<b>65 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 655	54 604
	Värme	399 854	388 923
	Vatten	120 274	118 705
	Sophämtning/renhållning	77 047	75 190
		<b>658 830</b>	<b>637 422</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 426	37 358
	Kabel-TV	85 374	85 031
	Bredband	92 964	92 964
		<b>216 764</b>	<b>215 353</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 868</b>	<b>74 308</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 406 977</b>	<b>1 253 485</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Revisionsarvode extern revisor	14 978	14 829
	Föreningskostnader	6 788	2 146
	Styrelseomkostnader	5 600	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 181	0
	Förvaltningsarvode	67 844	66 396
	Administration	3 544	2 748
	Korttidsinventarier	1 295	0
	Konsultarvode	25 268	3 656
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 010
		<b>132 568</b>	<b>95 785</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 560	68 000
	Sociala kostnader	14 442	8 032
		<b>84 002</b>	<b>76 032</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	42 285	42 285
	Förbättringar	246 279	246 279
	Inventarier	6 072	7 287
		<b>294 636</b>	<b>295 851</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 213 806	11 161 006
	Nyanskaffningar	0	52 800
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 213 806</b>	<b>11 213 806</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 888 811	-7 600 247
	Årets avskrivningar enligt plan	-288 564	-288 564
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 177 375</b>	<b>-7 888 811</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 036 430</b>	<b>3 324 995</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		<b>37 400 000</b>	<b>37 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 400 000	37 400 000
		<b>37 400 000</b>	<b>37 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 867	72 867
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 867</b>	<b>72 867</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-66 795	-59 509
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 072	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-72 867</b>	<b>-66 796</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 072</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto		4 692	4 692
	Klientmedel hos SBC		656 818	1 498 197
	Fordringar		1 944	658
	Räntekonto hos SBC		1 050 333	0
			<b>1 713 788</b>	<b>1 503 547</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Bidrag elstolpe		0	30 000
			<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		3 486 164	3 258 973
	Reservering enligt stadgar		230 524	227 191
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-65 000	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>3 651 688</b>	<b>3 486 164</b>
<b>Not 14</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Beviljad kredit	0,000 %	200 000	200 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-8 171	-6 361
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0
<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Sophämtning		1 316	0
	Arvoden		68 000	67 000
	Sociala avgifter		14 628	14 714
	Avgifter och hyror		167 896	152 819
	Bredband		7 747	0
			<b>259 587</b>	<b>234 533</b>



**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Offertförfrågningar inför det planerade bytet av tak och fasad och eventuellt byte av fönster går ut i början av 2022 med hjälp av en extern konsultfirma.

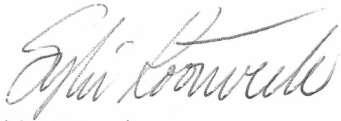
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

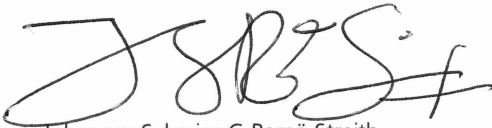
Gävle den 20 3 2022



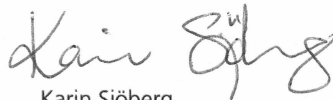
Sylvie Köönverk  
Ordförande



Lars Mikael Lundberg  
Ledamot



Johannes Sakarias G Ramö Streith  
Ledamot



Karin Sjöberg  
Ledamot

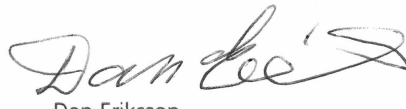


Jonas Westlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 14 2022



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 2021.

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 2021 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 professionell 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 2021 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 revisions sed 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 tryggt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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

revisorerers 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 2022-04-08



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor



Dan Eriksson

Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 799 000	1 713 544	1 713 540
Hyror parkering	75 000	59 600	60 000
Hyror garage	36 000	32 400	32 000
Hyror förråd	14 000	14 892	14 000
Gästlägenhet	3 000	1 700	3 000
Öresutjämning	0	8	0
Övriga intäkter	0	380	0
	<b>1 927 000</b>	<b>1 822 524</b>	<b>1 822 540</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 000	-48 710	-55 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-4 871	0
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-51 000	-49 797	-50 000
Städning enligt beställning	-2 000	-2 588	-2 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 074	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-30	-1 000
Serviceavtal	-4 000	-1 382	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 069	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	-375	-1 000
Brandskydd	-5 000	-41 642	-5 000
	<b>-147 000</b>	<b>-152 538</b>	<b>-148 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-121 000	0	-170 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 629	0
Tvättstuga	0	-5 484	0
Entré/trapphus	0	-1 819	0
VVS	0	-33 462	0
Ventilation	0	-1 314	0
Vattenskada	0	-60 424	0
	<b>-121 000</b>	<b>-105 132</b>	<b>-170 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-197 845	0
	<b>0</b>	<b>-197 845</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-62 000	-61 655	-55 000
Värme	-410 000	-399 854	-430 000
Vatten	-120 000	-120 274	-106 000
Sophämtning/renhållning	-79 000	-77 047	-74 000
	<b>-671 000</b>	<b>-658 830</b>	<b>-665 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-39 000	-38 426	-38 000
Kabel-TV	-89 000	-85 374	-89 000
Bredband	-97 000	-92 964	-97 000
	<b>-225 000</b>	<b>-216 764</b>	<b>-224 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-75 868	-72 000
	<b>-72 000</b>	<b>-75 868</b>	<b>-72 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 978	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-6 788	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-5 600	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 181	-1 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 844	-69 000
Administration	-3 000	-3 544	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 295	0
Konsultarvode	0	-25 268	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 070	-6 000
	<b>-99 000</b>	<b>-132 568</b>	<b>-155 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-1 000
Övriga arvoden	0	-1 560	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-14 442	-18 000
	<b>-86 000</b>	<b>-84 002</b>	<b>-85 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-43 000	-42 285	-43 000
Förbättringar	-447 000	-246 279	-247 000
Inventarier	-8 000	-6 072	-8 000
	<b>-498 000</b>	<b>-294 636</b>	<b>-298 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 919 000</b>	<b>-1 918 183</b>	<b>-1 817 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>8 000</b>	<b>-95 659</b>	<b>5 540</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	333	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Ränta checkräkning	-100 000	-260	0
	<b>-100 000</b>	<b>86</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-92 000</b>	<b>-95 572</b>	<b>5 540</b>

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)