



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Kandidaten**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-09-25 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Lars Olof Bäckström	Ledamot
Rolf Anders Carlsson	Ledamot
Ulf Åke Hillström	Ledamot
Patrik Per-Göran Jogedal	Ledamot
Håkan Andreas Mauritz Wikström	Ledamot

Per Ove Björklin	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

### Valberedning

Isabell Bäckström  
Emelie Hagström  
Ulla Österberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05.

### 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.

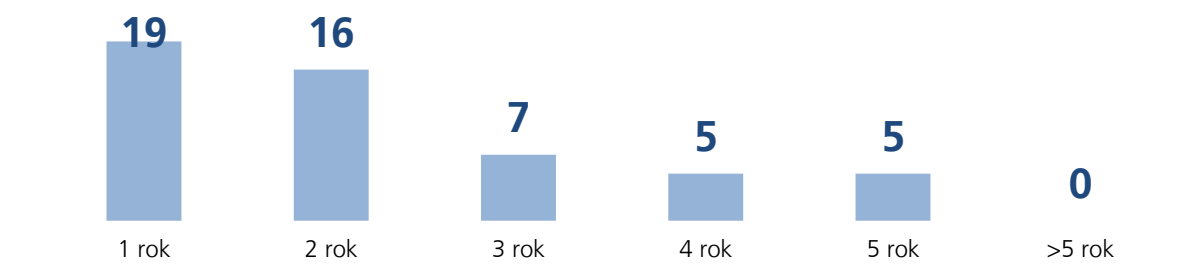
Värdeåret är 1961.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet  
Hobbyrum

### 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
Installation av vattenreningsanläggning för värmesystem och tappvatten	2014	
Målning av yttertak	2012	
Upprustning av uteplatser inklusive utbyte av staket.	2012	
ordningställande av övernattningslägenhet/samlingslokal samt hobbyrum. Byggnation av uthyrningsbara extraförråd.	2011	
Ventilation; byte av frånluftsfläktar samt OVK	2010	
Uppsnygning av entréer på Hantverkargatan	2009	
Byte av garageportar	2008	
Byte av elcentral	2007	
Energideklaration	2007	
Upprustning av tvättstuga	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	
Byte av motorvärmarruttag	2016	
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

### Föreningens ekonomi

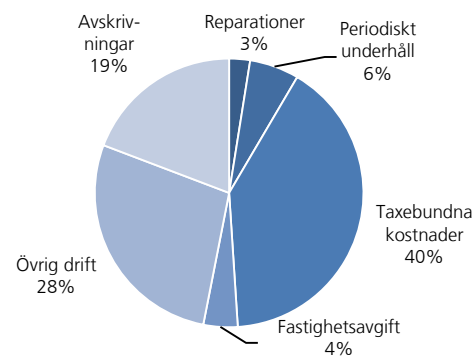
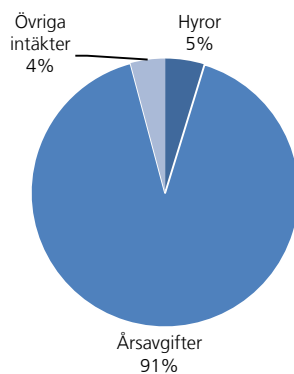
Vi har under året amorterat 700 000 SEK och har en återstående långfristig skuld på 400 000 SEK

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>421 153</b>	<b>356 097</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 791 314	1 815 953
Finansiella intäkter	66	1 266
Minskning kortfristiga fordringar	0	148 191
Ökning av kortfristiga skulder	15 453	0
	<b>1 806 833</b>	<b>1 965 410</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 249 422	1 408 795
Finansiella kostnader	10 502	27 325
Ökning av kortfristiga fordringar	88	0
Minskning av långfristiga skulder	700 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 235
	<b>1 960 012</b>	<b>1 900 355</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>267 974</b>	<b>421 153</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-153 179</b>	<b>65 055</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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Utarbetande och fastställande av nya föreningsstadgar

Framtagande och utdelning av lägenhetspärmar till samtliga medlemmar

Ommålning av källsorteringsbyggnad

Installation av nya vattenmätare

### Händelser efter året

Byte av tidur för motorvärmarruttag

Uppgradering av bredband till 100 Mbit / lägenhet. Kostnaden kommer att inrymmas i månadsavgiften.

Nytt avtal med ComHem innebär att samtliga medlemmar får tillgång till digital TV

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:76

Tillkommande medlemmar:17

Avgående medlemmar:14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:79

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	462	462	462	459
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	113	311	425	528
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	105	121	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	25	26	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	3	8	12	21
Soliditet (%)	86	75	68	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	234	84	259	-255
Nettoomsättning (tkr)	1 791	1 807	1 787	1 775

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	233 882
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	777 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>925 722</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>925 722</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 791 193	1 806 984
Övriga rörelseintäkter	Not 2	121	8 969
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 791 314</b>	<b>1 815 953</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 086 739	-1 257 473
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 198	-93 505
Personalkostnader	Not 5	-62 485	-57 817
Avskrivningar	Not 6	-297 574	-297 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 546 996</b>	<b>-1 706 369</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>244 318</b>	<b>109 584</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	1 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 502	-27 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 436</b>	<b>-26 059</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>233 882</b>	<b>83 525</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7	4 986 106
Maskiner och inventarier	Not 8	49 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 738 324</b>	<b>5 035 899</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 741 824</b>	<b>5 039 399</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	424 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>270 871</b>	<b>424 973</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 827	816
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 827</b>	<b>816</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>272 698</b>	<b>425 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 014 522</b>	<b>5 465 187</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Medlemsinsatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 875 894	2 790 694
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 384 794</b>	<b>3 299 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		691 840	693 515
Årets resultat		233 882	83 525
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>925 722</b>	<b>777 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 310 516</b>	<b>4 076 634</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	1 085 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>400 000</b>	<b>1 085 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	15 000
Leverantörsskulder		86 650	80 146
Skatteskulder		4 089	5 281
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	213 267	203 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 006</b>	<b>303 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 014 522</b>	<b>5 465 187</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	7 000 000	7 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Hissanläggning	10 år	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.

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	1 631 948	1 631 948
	Hyror parkering	44 850	44 700
	Hyror garage	25 200	25 200
	Hyror förråd	14 892	14 892
	Bredbandsintäkter	69 490	72 380
	Gästlägenhet	4 750	17 800
	Öresutjämnning	63	64
		<b>1 791 193</b>	<b>1 806 984</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Försäkringsersättning	0	7 529
	Övriga intäkter	121	1 440
		<b>121</b>	<b>8 969</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 728	58 728
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 387
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 250	0
	Snöröjning/sandning	2 374	375
	Städning entreprenad	43 182	42 216
	Städning enligt beställning	8 250	15 500
	Sotning	0	18 798
	Hissbesiktning	1 499	4 221
	Gemensamma utrymmen	0	348
	Gård	1 513	1 364
	Serviceavtal	1 938	3 688
	Förbrukningsmateriel	5 440	3 768
	Brandskydd	0	2 889
		<b>124 174</b>	<b>156 282</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 631	0
	Sophantering/återvinning	0	6 131
	Entré/trapphus	2 426	0
	Lås	6 738	10 250
	VVS	8 429	165 868
	Ventilation	0	4 486
	Elinstallationer	4 664	8 898
	Bredband	1 950	0
	Hiss	1 750	12 502
	Tak	9 750	0
	Fönster	2 268	0
	Garage/parkering	0	3 000
		<b>39 606</b>	<b>211 135</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	50 181	0
	VVS	40 402	86 668
		<b>90 583</b>	<b>86 668</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 952	56 242
	Värme	432 831	371 168
	Vatten	80 675	89 887
	Sophämtning/renhållning	56 954	55 740
		<b>625 412</b>	<b>573 037</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 907	43 787
	Kabel-TV	55 481	69 340
	Bredband	53 940	53 940
		<b>142 328</b>	<b>167 067</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 636</b>	<b>63 284</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 086 739</b>	<b>1 257 473</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	3 910	3 865
	Revisionsarvode extern revisor	13 580	525
	Föreningskostnader	7 064	3 599
	Styrelseomkostnader	7 500	3 900
	Förvaltningsarvode	57 132	55 684
	Administration	5 352	10 122
	Korttidsinventarier	0	4 490
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	11 320
		<b>100 198</b>	<b>93 505</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 000	54 000
	Sociala kostnader	9 485	3 817
		<b>62 485</b>	<b>57 817</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	42 285	42 285
	Förbättringar	248 002	248 002
	Inventarier	7 287	7 287
		<b>297 574</b>	<b>297 574</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 138 362	11 138 362
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 138 362</b>	<b>11 138 362</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 152 255	-5 861 968
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 287	-290 287
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 442 543</b>	<b>-6 152 255</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 695 819</b>	<b>4 986 106</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		<b>28 400 000</b>	<b>28 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 400 000	28 400 000
		<b>28 400 000</b>	<b>28 400 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</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	-23 075	-15 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 287	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 362</b>	<b>-23 075</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>42 505</b>	<b>49 792</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	4 664	4 636
	Klientmedel hos SBC	266 147	420 337
		<b>270 811</b>	<b>424 973</b>

<b>Not 10</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 11** 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	2 875 894	85 200	0	2 790 694
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 384 794</b>	<b>85 200</b>	<b>0</b>	<b>3 299 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	691 840	-85 200	83 525	693 515
Årets resultat	233 882	233 882	-83 525	83 525
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>925 722</b>	<b>148 682</b>	<b>0</b>	<b>777 040</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 310 516</b>	<b>233 882</b>	<b>0</b>	<b>4 076 634</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	2 790 694	2 505 494
	Reservering enligt stadgar	85 200	85 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 875 894</b>	<b>2 790 694</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

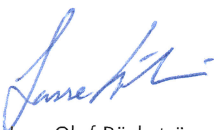
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkorsändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	400 000	1 100 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>400 000</b>	<b>1 100 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-15 000	
		<b>400 000</b>	<b>1 085 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

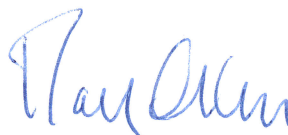
<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	53 000	53 000
	Sociala avgifter	9 800	10 078
	Ränta	767	2 508
	Förutbetalda avgifter och hyror	149 700	137 540
		<b>213 267</b>	<b>203 126</b>

## Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 12 / 4 2016



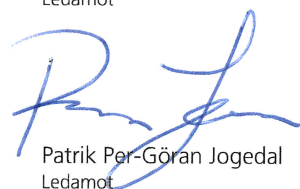
Lars Olof Bäckström  
Ledamot



Rolf Anders Carlsson  
Ledamot



Ulf Ake Hillström  
Ledamot




Patrik Per-Göran Jogedal  
Ledamot



Håkan Andreas Mauritz Wikström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2016



Karin Bäckström  
Extern revisor



Dan Eriksson  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kandidaten

Org.nr. 785000-1442

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kandidaten för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Gävle den 13 april 2016



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor medlem i Far



Dan Eriksson

Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
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	14 892	14 900
Bredbandsintäkter	16 326	69 490	71 400
Gästlägenhet	0	4 750	0
Öresutjämning	0	63	0
Övriga intäkter	0	121	0
	<b>1 731 626</b>	<b>1 791 314</b>	<b>1 788 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-59 900	-58 728	-59 900
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 250	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-2 374	-10 000
Städning entreprenad	-44 500	-43 182	-43 500
Städning enligt beställning	-10 000	-8 250	-15 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 499	-3 000
Gård	-2 000	-1 513	-1 500
Serviceavtal	-2 800	-1 938	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 440	-3 500
Brandskydd	-3 000	0	-3 500
	<b>-140 200</b>	<b>-124 174</b>	<b>-141 900</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-1 631	0
Entré/trapphus	0	-2 426	0
Lås	0	-6 738	0
VVS	0	-8 429	0
Elinstallationer	0	-4 664	0
Bredband	0	-1 950	0
Hiss	0	-1 750	0
Tak	0	-9 750	0
Fönster	0	-2 268	0
	<b>-120 000</b>	<b>-39 606</b>	<b>-120 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-100 000	-50 181	-138 800
VVS	0	-40 402	0
	<b>-100 000</b>	<b>-90 583</b>	<b>-138 800</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-57 600	-54 952	-60 400
Värme	-439 300	-432 831	-428 600
Vatten	-70 000	-80 675	-90 000
Sophämtning/rehållning	-58 300	-56 954	-54 000
	<b>-625 200</b>	<b>-625 412</b>	<b>-633 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 000	-32 907	-33 000
Kabel-TV	-75 575	-55 481	-56 600
Bredband	-89 811	-53 940	-55 000
	<b>-199 386</b>	<b>-142 328</b>	<b>-144 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-64 636	-64 600
	<b>-66 000</b>	<b>-64 636</b>	<b>-64 600</b>

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 910	-3 200
Revisionsarvode extern revisor	-13 900	-13 580	-13 400
Föreningskostnader	-4 500	-7 064	-4 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-7 500	-7 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-57 132	-57 500
Administration	-5 000	-5 352	-3 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 660	-5 800
	<b>-98 200</b>	<b>-100 198</b>	<b>-94 400</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-54 000	-52 000	-51 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-9 485	-16 300
	<b>-59 000</b>	<b>-62 485</b>	<b>-68 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-42 300	-42 285	-42 300
Förbättringar	-248 000	-248 002	-248 000
Inventarier	-7 300	-7 287	-7 300
	<b>-297 600</b>	<b>-297 574</b>	<b>-297 600</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 705 586</b>	<b>-1 546 996</b>	<b>-1 703 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>26 040</b>	<b>244 318</b>	<b>85 300</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	38	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-7 000	-10 502	-22 000
	<b>-7 000</b>	<b>-10 436</b>	<b>-22 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>19 040</b>	<b>233 882</b>	<b>63 300</b>