

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- 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
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, Karin Sjöberg, Ottilia Svensson och Jonas Westlund.

Styrelsen har under året avhållit 13 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 2022-05-31.

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

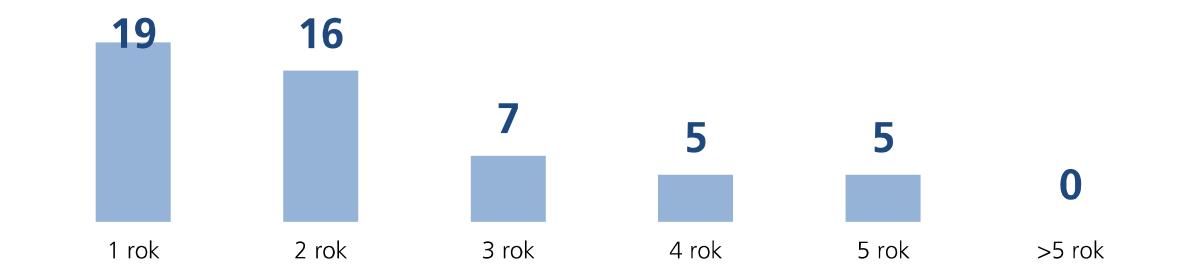
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet Hobbyrum Tvättstugor och torkrum	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
Byte av tak	2022	
Säkerhetsdörr Återvinningsrum	2022	
Återställande av uthyrningslägenhet efter vattenskada	2022	
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 motorvärmarruttag	2016	
Installation av vattenreningsanläggning för värmesystem och tappvatten	2014	
Upprustning av uteplatser inklusive utbyte av staket.	2012	
Iordningställande av övernattningslägenhet/samlingslokal samt hobbyrum. Byggnation av uthyrningsbara extraförråd.	2011	
Byte av frånlufts-fläktar samt OVK	2010	
Uppsnygning av entréer på Hantverkargatan	2009	
Byte av garageportar	2008	
Byte av elcentral	2007	
Upprustning av tvättstuga	2007	
Renovering balkonger	2006	
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Ommålning av trapphus	2003	
Fastighetsnät för bredband	2002	
Ombyggnad av hiss	2002	
Ny belysning i trapphus	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1998	
Omputsning av fasad	1989	Reparerad 2003
Planerat underhåll	År	
Byte av elcentral		

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	Tele2
Vattenleverantör	Gävle 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

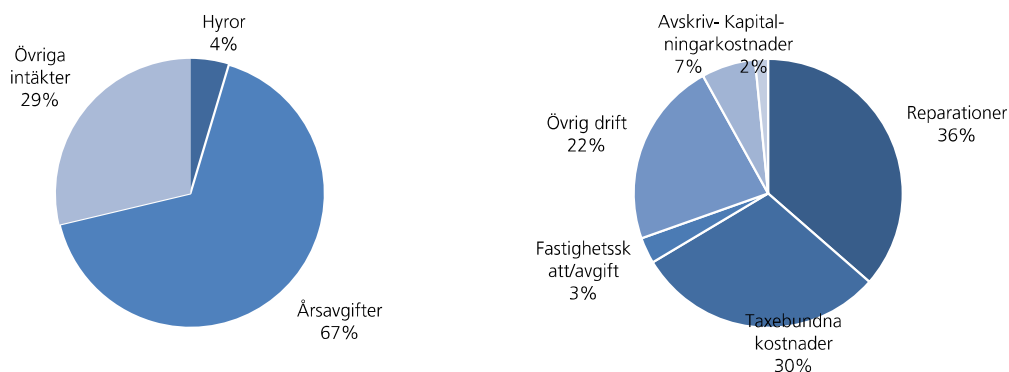
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 711 667	1 502 081
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 690 629	1 822 524
Finansiella intäkter	7 191	346
Minskning kortfristiga fordringar	0	28 714
Ökning av långfristiga skulder	3 466 829	1 810
Ökning av kortfristiga skulder	747 970	0
	6 912 618	1 853 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 274 518	1 623 547
Finansiella kostnader	37 711	260
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 516 229	0
Ökning av kortfristiga fordringar	373 874	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 002
	6 202 332	1 643 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 421 955	1 711 667
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	710 288	209 586

*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 1 519 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 översvämningen i augusti 2021 då stora delar av källaren på Norra Slottsgatan förstördes av vatten så har under 2022 dels rivning och dels åter- uppbyggnad av lokalerna skett. Med hjälp av medlemmars arbete kunde övernattningslägenheten ställas i ordning i slutet av maj månad. Totalkostnaden för denna skada uppgick till 925 tkr varav föreningen har stått för drygt 170 tkr.

Under året upphandlades takbyte och arbetet utfördes av Gästrike Plåt under september till november månad. Totalkostnaden för detta projekt är 3,5 milj kr där lån för hela investeringen tagits hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	508	485	468	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	984	2	2	1
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	127	113	110	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	34	34	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	0	0	0
Soliditet (%)	50	91	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	227	-96	47	-18
Nettoomsättning (tkr)	1 930	1 822	1 768	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	3 684 367	230 524	-197 845	3 651 688
S:a bundet eget kapital	4 193 267	230 524	-197 845	4 160 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	151 978	-230 524	102 273	280 229
Årets resultat	226 989	226 989	95 572	-95 572
S:a fritt eget kapital	378 967	-3 535	197 845	184 657
S:a eget kapital	4 572 234	226 989	0	4 345 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	226 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	382 502
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 524
summa balanserat resultat	378 967

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

8 094
387 061

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 930 316	1 822 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	760 313	380
Summa rörelseintäkter		2 690 629	1 822 524
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 067 087	-1 406 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 197	-132 568
Personalkostnader	Not 6	-87 234	-84 002
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 602	-294 636
Summa rörelsekostnader		-2 433 120	-1 918 183
RÖRELSERESULTAT		257 509	-95 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 191	346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 711	-260
Summa finansiella poster		-30 520	86
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		226 989	-95 572
ÅRETS RESULTAT		226 989	-95 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	6 394 055	3 036 430
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 394 055	3 036 430	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 397 555	3 039 930	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 650	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 422 317	1 713 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	364 218	0
Summa kortfristiga fordringar	2 796 185	1 713 788	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 281	4 515
Summa kassa och bank	6 281	4 515	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 802 466	1 718 303	
SUMMA TILLGÅNGAR	9 200 021	4 758 233	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 684 367	3 651 688
Summa bundet eget kapital		4 193 267	4 160 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		151 978	280 229
Årets resultat		226 989	-95 572
Summa fritt eget kapital		378 967	184 657
SUMMA EGET KAPITAL		4 572 234	4 345 245
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	8 171
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 975 000	0
Summa långfristiga skulder		1 975 000	8 171
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 500 000	0
Leverantörsskulder		815 940	139 465
Skatteskulder		7 477	5 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	329 370	259 587
Summa kortfristiga skulder		2 652 787	404 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 200 021	4 758 233

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	0	67 år
Fastighetsförbättringar	0	10-15 år
Port/säkerhetsdörr	0	20 år
Stambyte	0	20 år
Inventarier	0	10 år
Stomme & grund	100 år	0
Fasad & Balkonger	40 år	0
Fönster, dörrar & portar	60 år	0
Stomkomplettering för.	50 år	0
Stammarledning	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Luftbehandlingssystem	30 år	0
Fastighetsel	50 år	0
Hissar	35 år	0
Sekundärbyggnader	50 år	0
Yttertak	60 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 794 035	1 713 544
	Hyror parkering	73 000	59 600
	Hyror garage	36 000	32 400
	Hyror förråd	14 627	14 892
	Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
	Avgift andrahandsuthyrning	3 623	0
	Gästlägenhet	3 500	1 700
	Öresutjämning	-24	8
		1 930 316	1 822 144
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	751 291	0
	Övriga intäkter	9 022	380
		760 313	380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 680	53 581
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 250	0
	Snöröjning/sandning	2 644	0
	Städning entreprenad	51 204	49 797
	Städning enligt beställning	0	2 588
	Hissbesiktning	1 970	1 074
	Gemensamma utrymmen	1 295	0
	Garage/parkering	74	0
	Gård	396	30
	Serviceavtal	2 763	1 382
	Förbrukningsmateriel	4 178	2 069
	Teleport/hissanläggning	375	375
	Brandskydd	6 864	41 642
		136 693	152 538
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 793	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 629
	Tvättstuga	0	5 484
	Entré/trapphus	0	1 819
	VVS	10 079	33 462
	Ventilation	1 340	1 314
	Hiss	4 011	0
	Vattenskada	853 673	60 424
		897 896	105 132
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	197 845
	Tak	8 094	0
		8 094	197 845
	Taxebundna kostnader		
	El	68 500	61 655
	Värme	450 164	399 854
	Vatten	142 419	120 274
	Sophämtning/renhållning	77 399	77 047
		738 482	658 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 856	38 426
	Kabel-TV	87 073	85 374
	Bredband	94 005	92 964
		206 934	216 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 988	75 868
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 067 087	1 406 977

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	15 130	14 978
	Föreningskostnader	4 198	6 788
	Styrelseomkostnader	4 999	5 600
	Fritids- och trivselkostnader	2 342	1 181
	Förvaltningsarvode	69 345	67 844
	Administration	12 023	3 544
	Korttidsinventarier	0	1 295
	Konsultarvode	6 000	25 268
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 070
		120 197	132 568
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 920	69 560
	Sociala kostnader	18 314	14 442
		87 234	84 002
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	42 285
	Stomme och grund K3	44 123	0
	Fasader/balkonger K3	16 556	0
	Fönster/dörrar och portar K3	11 672	0
	Stomkomplettering förening K3	22 547	0
	Stamledningar VA K3	11 296	0
	Värmesystem K3	13 487	0
	Luftbehandlingssystem K3	14 894	0
	Förbättringar	0	246 279
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	18 764	0
	Hissar K3	3 227	0
	Sekundärbyggnader K3	2 035	0
	Inventarier	0	6 072
		158 602	294 636

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 213 806	11 213 806
	Nyanskaffningar	3 516 229	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 730 034	11 213 806
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 177 375	-7 888 811
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 602	-288 564
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 335 977	-8 177 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 394 055	3 036 430
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	10 400 000
		48 800 000	37 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	37 400 000
		48 800 000	37 400 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 867	72 867
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 867	72 867
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 867	-66 795
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 072
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 867	-72 867
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
		Skattekonto	4 698	4 692	
		Klientmedel hos SBC	1 005 497	656 818	
		Fordringar	1 944	1 944	
		Räntekonto hos SBC	1 410 178	1 050 333	
			2 422 317	1 713 788	
Not 12		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
		Försäkring	12 927	0	
		Försäkringsersättning	351 291	0	
			364 218	0	
Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
		Vid årets början	3 651 688	3 486 164	
		Reservering enligt stadgar	230 524	230 524	
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 845	-65 000	
		Vid årets slut	3 684 367	3 651 688	
Not 14		CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
		Beviljad kredit	0,000 %	200 000	200 000
		Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	259	-8 171
		Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	3,350 %	1 500 000	0	2023-03-01
Handelsbanken	3,830 %	1 975 000	0	2027-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 475 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	0	
		1 975 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 475 000 kr.

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.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

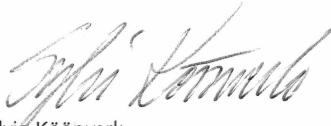
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	6 029	0
	Värme	55 014	0
	Sophämtning	1 356	1 316
	Arvoden	68 000	68 000
	Sociala avgifter	16 468	14 628
	Ränta	10 492	0
	Avgifter och hyror	172 011	167 896
	Bredband	0	7 747
		329 370	259 587

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget väsentligt.

Styrelsens underskrifter

Gävle den 12/5 2023



Sylvie Köönverk
Ordförande



Mikael Lundberg
Ledamot



Johannes Sakarias G Ramö Strehl
Ledamot



Karin Sjöberg
Ledamot



Jonas Westlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2023



Karin Bäckström
Auktoriserad revisor



Dan Eriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Org.nr. 785000 - 1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kandidaten för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kandidatens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Lekmannarevisorns 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.

Styrelsen 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 misstag.

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 misstag och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Kandidatens 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 Bostadsrättsföreningen Kandidaten för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kandidaten 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 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:

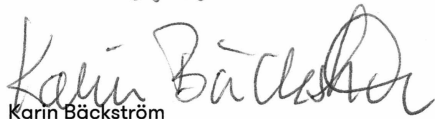
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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.

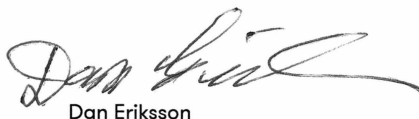
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2023-05-30



Karin Bäckström
Auktoriserad revisor



Dan Eriksson
Lekmannarevisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 853 000	1 794 035	1 799 000
Hyror parkering	82 500	73 000	75 000
Hyror garage	39 600	36 000	36 000
Hyror förråd	15 330	14 627	14 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 623	0
Gästlägenhet	3 000	3 500	3 000
Öresutjämning	0	-24	0
Försäkringsersättning	0	751 291	0
Övriga intäkter	0	9 022	0
	1 993 430	2 690 629	1 927 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-60 680	-61 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-4 250	-2 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-2 644	-10 000
Städning entreprenad	-55 000	-51 204	-51 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 970	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 295	-1 000
Garage/parkering	0	-74	0
Gård	-1 000	-396	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-2 763	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 178	-5 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-375	0
Brandskydd	-10 000	-6 864	-5 000
	-178 000	-136 693	-147 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-28 793	-121 000
VVS	0	-10 079	0
Ventilation	0	-1 340	0
Hiss	0	-4 011	0
Vattenskada	0	-853 673	0
	-50 000	-897 896	-121 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-8 094	0
	0	-8 094	0
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-68 500	-62 000
Värme	-425 000	-450 164	-410 000
Vatten	-145 000	-142 419	-120 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-77 399	-79 000
	-720 000	-738 482	-671 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-25 856	-39 000
Kabel-TV	-95 000	-87 073	-89 000
Bredband	-105 444	-94 005	-97 000
	-243 444	-206 934	-225 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 650	-78 988	-72 000
	-71 650	-78 988	-72 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 130	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 198	-3 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 999	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 342	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-69 345	-70 000
Administration	-3 000	-12 023	-3 000
Konsultarvode	0	-6 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 160	-7 000
	-115 000	-120 197	-99 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-2 000
Övriga arvoden	0	-1 920	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-18 314	-18 000
	-85 000	-87 234	-86 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	0	-43 000
Stomme och grund K3	0	-44 123	0
Fasader/balkonger K3	0	-16 556	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-11 672	0
Stomkomplettering förening K3	0	-22 547	0
Stamledningar VA K3	0	-11 296	0
Värmesystem K3	0	-13 487	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-14 894	0
Förbättringar	-412 000	0	-447 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-18 764	0
Hissar K3	0	-3 227	0
Sekundärbyggnader K3	0	-2 035	0
Inventarier	0	0	-8 000
	-455 000	-158 602	-498 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 918 094	-2 433 120	-1 919 000
RÖRELSERESULTAT	75 336	257 509	8 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 178	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	0	-37 705	0
Ränta checkräkning	-135 000	0	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-135 000	-30 520	-100 000
RESULTAT	-59 664	226 989	-92 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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