

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kandidaten



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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
Ulf Åke Hillström	Ledamot
Patrik Per-Göran Jogedal	Ledamot
Sylvi Elisabet Köönverk	Ledamot
Håkan Andreas Mauritz Wikström	Ledamot

Per Ove Björklin	Suppleant
Anna Sofia Wikström	Suppleant

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

Per Ove Björklin, Lars Olof Bäckström, Patrik Per-Göran Jogedal, Håkan Andreas Mauritz Wikström och Anna Sofia Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Karin Bäckström  
Lise-Lotte Sjöö  
Dan Eriksson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern

Lindebergs Grant Thornton  
Lindebergs Grant Thornton

### Valberedning

Isabell Bäckström  
Emelie Hagström  
Ulla Österberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NORRTULL 27:20	1959	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

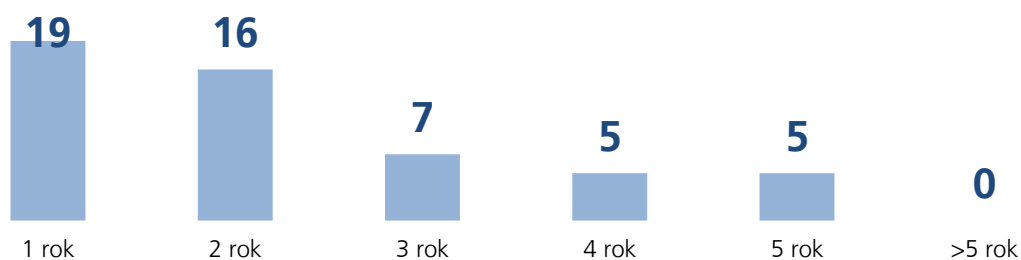
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 533 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
Byte av motorvärmearruttag	2016	
Installation av vattenreningsanläggning för värmesystem och tappvatten	2014	
Målning av yttertak	2012	
Upprustning av uteplatser inklusive utbyte av staket.	2012	
lordningställande av övernattninglägenhet/samlingslokal samt hobbyrum. Byggnation av uthyrningsbara extraförråd.	2011	
Ventilation; byte av frånluftsfläktar samt OVK	2010	
Uppsnyggning av entréer på Hantverkargatan	2009	
Byte av garageportar	2008	
Byte av elcentral	2007	
Upprustning av tvättstuga	2007	
Energideklaration	2007	
Renovering balkonger	2006	
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Ommålning av tak	2003	
Ommålning av trapphus	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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
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

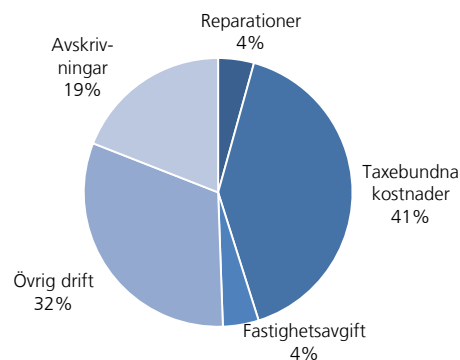
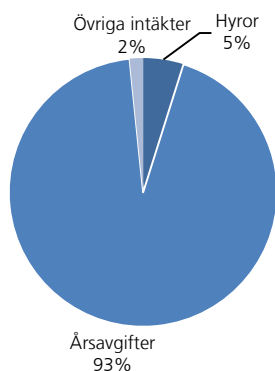
### Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>267 974</b>	<b>421 153</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 744 957	1 791 314
Finansiella intäkter	85	66
Minskning kortfristiga fordringar	32	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 453
	<b>1 745 074</b>	<b>1 806 833</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 275 862	1 249 422
Finansiella kostnader	2 681	10 502
Ökning av kortfristiga fordringar	0	88
Minskning av långfristiga skulder	399 414	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 356	0
	<b>1 689 313</b>	<b>1 960 012</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>323 735</b>	<b>267 974</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>55 761</b>	<b>-153 179</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 1 268 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

Uppgradering av bredband till 100 Mbit/lägenhet utan kostnadshöjning för medlemmarna.

Nytt avtal med ComHem innebärande att samtliga medlemmar fått tillgång till digital-TV.

Föreningen har under året amorterat hela låneskulden, vilket innebär att föreningen nu är skuldfri.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:78

Tillkommande medlemmar:11

Avgående medlemmar:12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	462	462	462	462
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	113	311	425
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	16	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	123	105	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	1	3	8	12
Soliditet (%)	94	86	75	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	234	84	259
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 791	1 807	1 787

Ytuppgifter 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	2 968 294	92 400	0	2 875 894
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 477 194</b>	<b>92 400</b>	<b>0</b>	<b>3 384 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	833 322	-92 400	233 882	691 840
Årets resultat	168 924	168 924	-233 882	233 882
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 002 246</b>	<b>76 524</b>	<b>0</b>	<b>925 722</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 479 440</b>	<b>168 924</b>	<b>0</b>	<b>4 310 516</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 924
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	925 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-92 400</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 002 246</b>

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

<u>12 838</u>
<b>1 015 084</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 740 505	1 791 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 452	121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 744 957</b>	<b>1 791 314</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 123 077	-1 086 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 271	-100 198
Personalkostnader	Not 6	-47 514	-62 485
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 574	-297 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 573 437</b>	<b>-1 546 996</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>171 520</b>	<b>244 318</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 681	-10 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 596</b>	<b>-10 436</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>168 924</b>	<b>233 882</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>168 924</b>	<b>233 882</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 4 405 531	4 695 819
Maskiner och inventarier	Not 9 35 219	42 506
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 440 750</b>	<b>4 738 324</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 444 250</b>	<b>4 741 824</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 327 776	270 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>327 776</b>	<b>270 871</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	651	1 827
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>651</b>	<b>1 827</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>328 427</b>	<b>272 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 772 677</b>	<b>5 014 522</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 968 294	2 875 894
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 477 194</b>	<b>3 384 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		833 322	691 840
Årets resultat		168 924	233 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 002 246</b>	<b>925 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 479 440</b>	<b>4 310 516</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	586	0
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>586</b>	<b>400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		86 551	86 650
Skatteskulder		5 029	4 089
Övriga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	201 071	213 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>292 650</b>	<b>304 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 772 677</b>	<b>5 014 522</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

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.

Avskrivningar	2016	2015
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.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 631 948	1 631 948
Hyror parkering	44 700	44 850
Hyror garage	25 200	25 200
Hyror förråd	14 892	14 892
Bredbandsintäkter	15 980	69 490
Avgift andrahandsuthyrning	3 321	0
Gästlägenhet	4 400	4 750
Öresutjämning	63	63
	<b>1 740 505</b>	<b>1 791 193</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	4 452	121
	<b>4 452</b>	<b>121</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	60 528	58 728
	Fastighetskötsel beställning	2 918	0
	Fastighetskötsel gård beställning	350	1 250
	Snöröjning/sandning	3 250	2 374
	Städning entreprenad	44 370	43 182
	Städning enligt beställning	2 031	8 250
	Hissbesiktning	2 395	1 499
	Gård	13 832	1 513
	Serviceavtal	3 688	1 938
	Förbrukningsmateriel	4 142	5 440
	Brandskydd	3 075	0
		<b>140 579</b>	<b>124 174</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 722	1 631
	Entré/trapphus	8 453	2 426
	Lås	2 318	6 738
	VVS	20 994	8 429
	Ventilation	2 918	0
	Elinstallationer	24 620	4 664
	Bredband	1 006	1 950
	Hiss	1 241	1 750
	Tak	0	9 750
	Fönster	0	2 268
		<b>67 272</b>	<b>39 606</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	50 181
	Lokaler	12 838	0
	VVS	0	40 402
		<b>12 838</b>	<b>90 583</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 095	54 952
	Värme	430 281	432 831
	Vatten	89 526	80 675
	Sophämtning/renhållning	59 079	56 954
		<b>636 981</b>	<b>625 412</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 825	32 907
	Kabel-TV	82 728	55 481
	Bredband	82 918	53 940
		<b>199 471</b>	<b>142 328</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 936</b>	<b>64 636</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 123 077</b>	<b>1 086 739</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	1 019	3 910
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 580
	Föreningskostnader	3 427	7 064
	Styrelseomkostnader	6 200	7 500
	Förvaltningsarvode	59 460	57 132
	Administration	5 415	5 352
	Korttidsinventarier	9 915	0
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 660	5 660
		<b>105 271</b>	<b>100 198</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	39 000	53 000
	Sociala kostnader	8 514	9 485
		<b>47 514</b>	<b>62 485</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	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 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-6 442 543	-6 152 255
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 287	-290 287
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 732 830</b>	<b>-6 442 543</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 405 531</b>	<b>4 695 819</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 000 000
		<b>30 800 000</b>	<b>28 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 800 000	28 400 000
		<b>30 800 000</b>	<b>28 400 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-30 362	-23 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 287	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 649</b>	<b>-30 362</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>35 219</b>	<b>42 505</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	4 692	4 664
	Klientmedel hos SBC	323 084	266 147
		<b>327 776</b>	<b>270 811</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	2 875 894	2 790 694
	Reservering enligt stadgar	92 400	85 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 968 294</b>	<b>2 875 894</b>

<b>Not 13</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Beviljad kredit	1 000 000	0
	Utnyttjat kreditbelopp	-586	0

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>
	Handelsbanken		0	400 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>400 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>0</b>	<b>400 000</b>

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har infört ett system för kontinuerlig egenkontroll innebärande bl.a. brandskydd, ventilation mm.

<b>Not 17</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	5 094	0
Arvoden	46 000	53 000
Sociala avgifter	9 200	9 800
Ränta	0	767
Förutbetalda avgifter och hyror	140 777	149 700
	<b>201 071</b>	<b>213 267</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÄVLE den 11,4 2017



Lars Olof Bäckström  
Ledamot



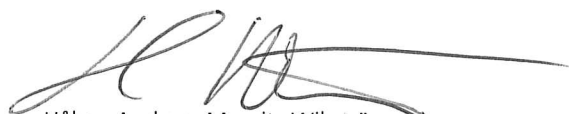
Ulf Åke Hillström  
Ledamot



Patrik Per-Göran Jogedal  
Ledamot

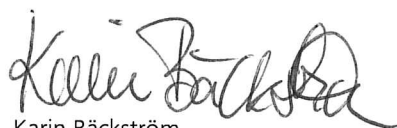


Sylvi Elisabet Köönverk  
Ledamot



Håkan Andreas Mauritz Wikström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18,4 2017



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 2016.

### 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 godkända 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 2016 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 2016.

### 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 18 april 2017



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor/Medlem i Far



Dan Eriksson

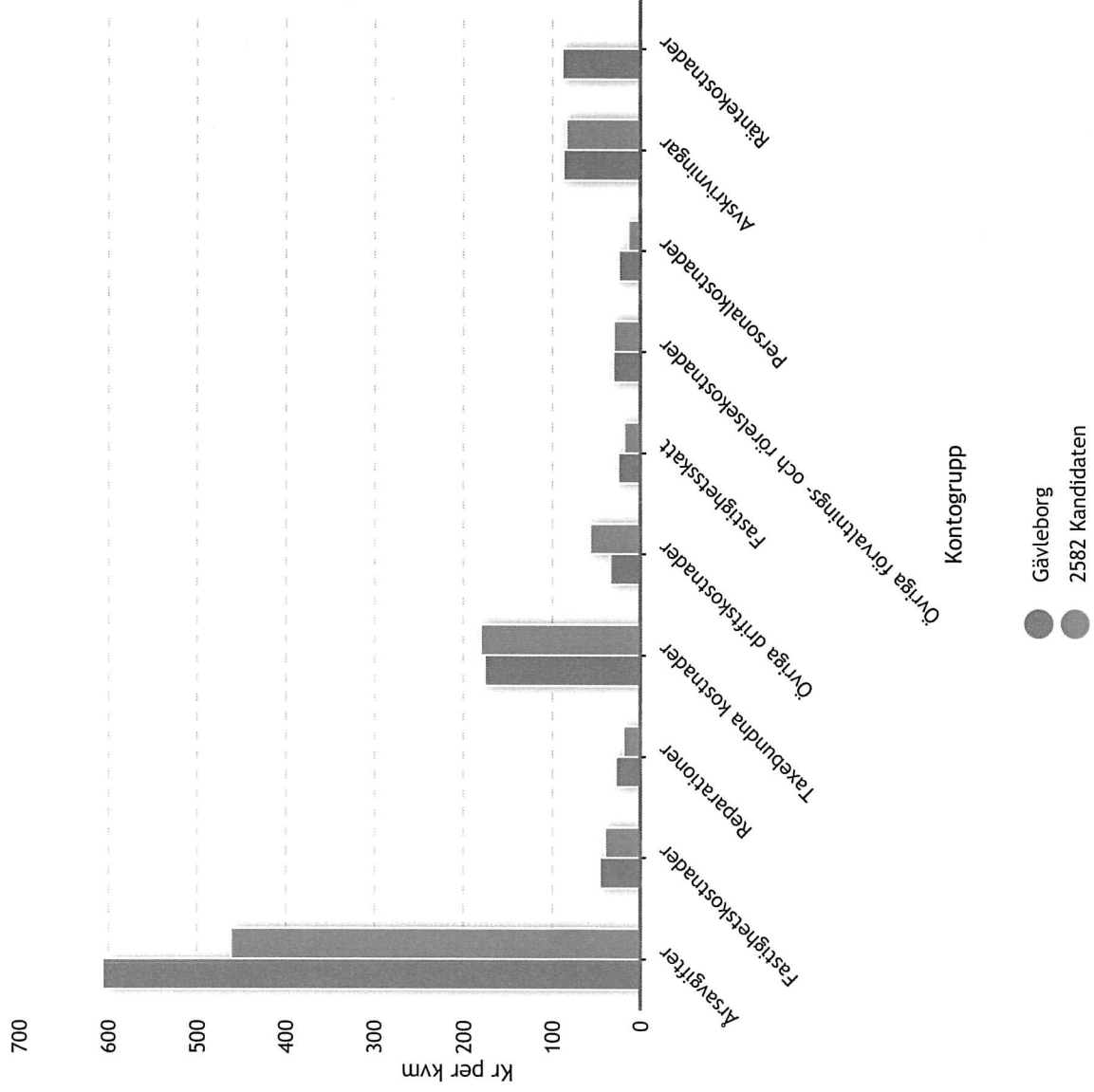
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 632 000	1 631 948	1 632 000
Hyror parkering	45 000	44 700	43 200
Hyror garage	25 200	25 200	25 200
Hyror förråd	14 900	14 892	14 900
Bredbandsintäkter	0	15 980	16 326
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 321	0
Gästlägenhet	0	4 400	0
Öresutjämnning	0	63	0
Övriga intäkter	0	4 452	0
	<b>1 717 100</b>	<b>1 744 957</b>	<b>1 731 626</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 100	-60 528	-59 900
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 918	0
Fastighetskötsel gård beställning	-500	-350	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 250	-10 000
Städning entreprenad	-46 000	-44 370	-44 500
Städning enligt beställning	-10 000	-2 031	-10 000
Sotning	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-2 300	-2 395	-3 000
Gård	-2 000	-13 832	-2 000
Serviceavtal	-2 000	-3 688	-2 800
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 142	-5 000
Brandskydd	-3 200	-3 075	-3 000
	<b>-163 100</b>	<b>-140 579</b>	<b>-140 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-5 722	0
Entré/trapphus	0	-8 453	0
Lås	0	-2 318	0
VVS	0	-20 994	0
Ventilation	0	-2 918	0
Elinstallationer	0	-24 620	0
Bredband	0	-1 006	0
Hiss	0	-1 241	0
	<b>-70 000</b>	<b>-67 272</b>	<b>-120 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	-100 000
Lokaler	0	-12 838	0
	<b>-50 000</b>	<b>-12 838</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-65 000	-58 095	-57 600
Värme	-444 000	-430 281	-439 300
Vatten	-96 000	-89 526	-70 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-59 079	-58 300
	<b>-665 000</b>	<b>-636 981</b>	<b>-625 200</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 500	-33 825	-34 000
Kabel-TV	-84 300	-82 728	-75 575
Bredband	-94 800	-82 918	-89 811
	<b>-213 600</b>	<b>-199 471</b>	<b>-199 386</b>

	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 400	-65 936	-66 000
	<b>-68 400</b>	<b>-65 936</b>	<b>-66 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-1 019	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-13 900
Föreningskostnader	-7 500	-3 427	-4 500
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 200	-6 000
Förvaltningsarvode	-61 800	-59 460	-59 000
Administration	-5 000	-5 415	-5 000
Korttidsinventarier	0	-9 915	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-5 800	-5 660	-5 800
	<b>-102 100</b>	<b>-105 271</b>	<b>-98 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-52 000	-39 000	-54 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-8 514	-4 000
	<b>-62 500</b>	<b>-47 514</b>	<b>-59 000</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>-1 692 300</b>	<b>-1 573 437</b>	<b>-1 705 586</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>24 800</b>	<b>171 520</b>	<b>26 040</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	6	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	36	0
Låneräntor	0	-2 676	-7 000
Ränta checkräkning	0	-5	0
	<b>0</b>	<b>-2 596</b>	<b>-7 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>24 800</b>	<b>168 924</b>	<b>19 040</b>

**Avgift/kostnad per kvm. OBS! Årsavgiften har delats med bostadsrättsytan. Kostnaderna har delats med totalytan. Vald kund: 2582 Kandidaten Period: 2016-01 - 2016-12**



	Gävleborg	2582 Kan didaten
Årsavgifter	607	462
Fastighetskostnader	46	40
Reparationer	28	19
Taxebundna kostnader	176	180
Övriga driftskostnader	34	56
Fastighetsskatt	25	19
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	31	30
Personalkostnader	25	13
Avskrivningar	87	84
Räntekostnader	88	1