



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Kandidaten

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                           |                    |                  |
|---------------------------|--------------------|------------------|
| Madeleine Maria Artursson | Ordförande         |                  |
| Eva Lena Andersson        | Vice ordförande    | även sekreterare |
| Jenny Linn Viklund        | Kassör             |                  |
| Shara Amanj Dilzar        | Fastighetsansvarig |                  |
| Björn Bertil Viklund      | Fastighetsansvarig |                  |
| Filip Nils Olof Bergström | Ledamot            | Medlemsansvarig  |

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

Eva Lena Andersson, Madeleine Maria Artursson, Filip Nils Olof Bergström, Shara Amanj Dilzar, Björn Bertil Viklund och Jenny Linn Viklund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|               |                  |               |
|---------------|------------------|---------------|
| Johan Grahn   | Ordinarie Extern | Revisorshuset |
| Revisorshuset | Suppleant Extern | Revisorshuset |

## Valberedning

Cecilia Berglund

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-15. Extrastämma med anledning av nya stadgar, nya ordningsregler och nytt parkeringsavtal.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte    |
|----------------------|---------|---------|
| Kåbo 3:9             | 2003    | Uppsala |
| Kåbo 3:10            | 2003    | Uppsala |
| Kåbo 3:11            | 2003    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.

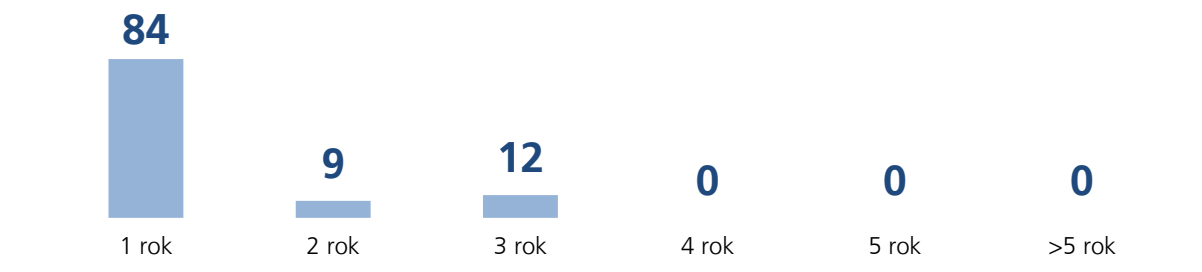
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 858 m<sup>2</sup>, varav 3 858 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                      | År          | Kommentar        |
|---------------------------------------|-------------|------------------|
| Ny belysning utomhus mot söder        | 2017        | Jöta Gruppen     |
| Ny belysning i trappor och korridorer | 2016        | Wikmans El       |
| Låssystem                             | 2014        | Swesafe, Certego |
| Byggnaderna nyproducerades            | 2003 - 2004 |                  |



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                               | Leverantör                                |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Bredbandsuppkoppling 1000/1000 Mbps | Bahnhof                                   |
| Ekonomisk förvaltning               | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB       |
| Låssystem                           | Certego                                   |
| Fastighetsförvaltning               | Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB |
| Hissar                              | Kone AB                                   |
| TV Bas                              | Com Hem                                   |
| Städ                                | NSF Städ AB                               |
| Parkering                           | Protectus Bevakning AB                    |
| Sophämtning                         | Uppsala Vatten och Avfall                 |
| Restproduktshantering               | Ragn-Sells AB                             |
| Bevakning                           | Securitas                                 |

## Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och upprättar sin årsredovisning i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre förening (K2).

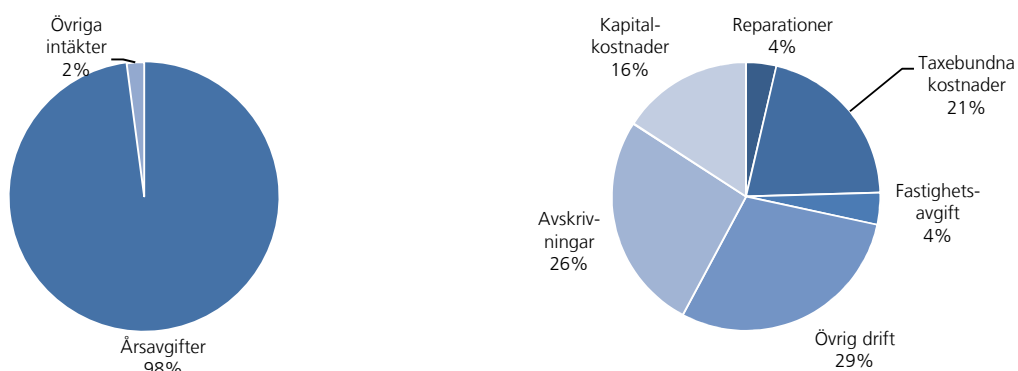
Vid omförhandling av två av föreningens lån medförde den låga räntesatsen utrymme för en högre amortering med bibehållen kostnad för lånen för föreningen.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 508 250</b> | <b>2 036 287</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 569 702        | 3 672 651        |
| Finansiella intäkter                       | 172              | -381             |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 138 784          | 0                |
|                                            | <b>3 708 658</b> | <b>3 672 270</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 111 458        | 2 057 724        |
| Finansiella kostnader                      | 571 915          | 651 729          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 31 000           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                | 4 865            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 404 054          | 354 008          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 246 063          | 100 981          |
|                                            | <b>3 333 490</b> | <b>3 200 307</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>2 883 418</b> | <b>2 508 250</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>375 168</b>   | <b>471 963</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 1 337 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

Sedan januari sköter Securitas bevakningen i föreningen.

Alla medlemmar fick erbjudandet att få en gratis router i slutet av januari och Bahnhof tillhandhåller nu en bredbandsuppkoppling på 1000/1000 Mbps som ingår i avgiften. Det analoga ComHem TV Bas-paketet som ingår i avgiften uppgraderades till deras digitala utbud utan extra kostnad. Från januari kan medlemmar få en gratis HD-box via ComHems hemsida.

Avtalen med Securitas, Bahnhof och med ComHem tecknades av styrelsen under slutet av 2017.

På Stämman och Extrastämman antogs nya stadgar. Även ordningsreglerna är något korrigerade och de nya antogs på Extrastämman tillsammans med nya regler för parkeringsplatsen. Alla nämnda beslut var enhälliga och samtliga dokument finns publicerade på föreningens hemsida.

Under sommaren fick parkeringsplatsen en mera tydlig indelning i parkeringsrutor för att platserna ska utnyttjas optimalt. På asfalten målades nya markeringar med vit färg. Nya räcken sattes upp mot söder så att hela den södra sidan nu har räcken med markeringar, mot norr fick även muren nya markeringar.

Tidigt i oktober 2018 fick hus A en ny torktumlare för ca 25 000 SEK.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st  
Överlåtelse under året: 24 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 217  
Tillkommande medlemmar: 40  
Avgående medlemmar: 45  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 212

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 906   | 930   | 930   | 930   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 473 | 9 578 | 9 670 | 9 765 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 21    | 20    | 19    | 23    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 106   | 100   | 97    | 99    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 41    | 36    | 39    | 35    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 148   | 169   | 238   | 281   |
| Soliditet (%)                            | 59    | 59    | 59    | 58    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -61   | 18    | -125  | -359  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 566 | 3 671 | 3 618 | 3 587 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 858 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 52 709 000                 | 0                        | 0                                                                      | 52 709 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 3 481 208                  | 201 344                  | 0                                                                      | 3 279 864                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>56 190 208</b>          | <b>201 344</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>55 988 864</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 150 853                 | -201 344                 | 17 980                                                                 | -1 967 489                 |
| Årets resultat                 | -61 264                    | -61 264                  | -17 980                                                                | 17 980                     |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 212 117</b>          | <b>-262 608</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 949 509</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>53 978 091</b>          | <b>-61 264</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>54 039 355</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -61 264           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 949 509        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -201 344          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 212 117</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 26 680            |
| <b>-2 185 437</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 565 658         | 3 670 548         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 4 044             | 2 103             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 569 702</b>  | <b>3 672 651</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 771 068        | -1 713 569        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -213 712          | -239 019          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -126 679          | -105 136          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -947 765          | -944 837          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 059 223</b> | <b>-3 002 561</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>510 479</b>    | <b>670 090</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 172               | -381              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -571 915          | -651 729          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-571 743</b>   | <b>-652 110</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-61 264</b>    | <b>17 980</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-61 264</b>    | <b>17 980</b>     |



## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

|                    |       |            |            |
|--------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 88 214 926 | 89 156 490 |
| Maskiner           | Not 9 | 24 283     | 30 483     |

|                                               |  |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>88 239 209</b> | <b>89 186 974</b> |
|-----------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**88 239 209      89 186 974**

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Kortfristiga fordringar

|                                        |        |           |           |
|----------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Avgifts- och hyresfordringar           |        | 60        | 5 766     |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 884 860 | 2 642 771 |

|                                      |  |                  |                  |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>2 884 921</b> | <b>2 648 537</b> |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**2 884 921      2 648 537**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**91 124 129      91 835 510**

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 52 709 000        | 52 709 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 3 481 208         | 3 279 864         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>56 190 208</b> | <b>55 988 864</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 150 853        | -1 967 489        |
| Årets resultat                                 |           | -61 264           | 17 980            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-2 212 117</b> | <b>-1 949 509</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>53 978 091</b> | <b>54 039 355</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 36 127 245        | 36 596 995        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>36 127 245</b> | <b>36 596 995</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 419 704           | 354 008           |
| Leverantörsskulder                             |           | 205 085           | 301 257           |
| Skatteskulder                                  |           | 12 246            | 144 550           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 381 759           | 399 346           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 018 794</b>  | <b>1 199 161</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>91 124 129</b> | <b>91 835 510</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar  | 2018   | 2017   |
|----------------|--------|--------|
| Byggnader      | 100 år | 100 år |
| Hissanläggning | 20 år  | 20 år  |
| Maskiner       | 5 år   | 5 år   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 495 859        | 3 587 859        |
| Avgift andrahandsuthyrning | 69 769           | 83 085           |
| Öresutjämning              | 29               | -396             |
|                            | <b>3 565 658</b> | <b>3 670 548</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2018         | 2017         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 4 044        | 2 103        |
|                 | <b>4 044</b> | <b>2 103</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 197 941          | 174 309          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 090            | 5 738            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 2 788            | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 3 384            | 9 800            |
|              | Städning entreprenad                   | 59 323           | 49 313           |
|              | Städning enligt beställning            | 18 750           | 19 189           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 17 154           |
|              | Hissbesiktning                         | 3 469            | 3 375            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 4 905            | 7 828            |
|              | Bevakning                              | 57 982           | 14 194           |
|              | Sophantering                           | 12 606           | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 11 488           | 10 637           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 518            | 924              |
|              |                                        | <b>379 243</b>   | <b>312 459</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 983              |
|              | Tvättstuga                             | 1 674            | 2 321            |
|              | Sophantering/återvinning               | 1 406            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 4 808            | 6 673            |
|              | Lås                                    | 978              | 2 434            |
|              | VVS                                    | 8 238            | 7 500            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 18 934           |
|              | Ventilation                            | 0                | 85 400           |
|              | Elinstallationer                       | 19 369           | 30 056           |
|              | Hiss                                   | 2 801            | 46 872           |
|              | Tak                                    | 15 964           | 0                |
|              | Fasad                                  | 7 520            | 0                |
|              | Fönster                                | 0                | 1 500            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 16 704           | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 18 620           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 10 539           | 5 319            |
|              | Vattenskada                            | 21 248           | 0                |
|              |                                        | <b>129 868</b>   | <b>207 991</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 26 680           | 0                |
|              |                                        | <b>26 680</b>    | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 82 214           | 77 052           |
|              | Värme                                  | 407 757          | 386 615          |
|              | Vatten                                 | 156 959          | 137 150          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 105 548          | 105 548          |
|              |                                        | <b>752 478</b>   | <b>706 365</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 78 308           | 75 291           |
|              | Kabel-TV                               | 129 239          | 123 628          |
|              | Bredband                               | 134 866          | 149 760          |
|              |                                        | <b>342 413</b>   | <b>348 679</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>140 385</b>   | <b>138 075</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 771 068</b> | <b>1 713 569</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 8 270          | 8 576          |
|              | Medlemsinformation              | 1 613          | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 14 501         | 14 383         |
|              | Juridiska åtgärder              | 14 875         | 27 625         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 2 550          | 3 400          |
|              | Hysesförluster                  | 405            | 120            |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 14 960         | 14 961         |
|              | Föreningskostnader              | 3 485          | 13 729         |
|              | Styrelseomkostnader             | 545            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 1 000          |
|              | Studieverksamhet                | 0              | 2 250          |
|              | Förvaltningsarvode              | 141 489        | 136 348        |
|              | Administration                  | 3 509          | 5 393          |
|              | Konsultarvode                   | 0              | 3 875          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 7 510          | 7 360          |
|              |                                 | <b>213 712</b> | <b>239 019</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 96 700         | 80 000         |
|              | Sociala kostnader                       | 29 979         | 25 136         |
|              |                                         | <b>126 679</b> | <b>105 136</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 932 569        | 932 569        |
|              | Förbättringar        | 8 996          | 8 996          |
|              | Maskiner             | 6 200          | 3 272          |
|              |                      | <b>947 765</b> | <b>944 837</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 93 997 916        | 93 997 916        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>93 997 916</b> | <b>93 997 916</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -4 841 426        | -3 899 861        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -941 565          | -941 565          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-5 782 990</b> | <b>-4 841 426</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>88 214 926</b> | <b>89 156 490</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 10 923 000        | 10 923 000        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 51 000 000        | 51 000 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 21 600 000        | 21 600 000        |
|               |                                                | <b>72 600 000</b> | <b>72 600 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 72 600 000        | 72 600 000        |
|               |                                                | <b>72 600 000</b> | <b>72 600 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 58 556            | 27 556            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 31 000            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>58 556</b>     | <b>58 556</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -28 073           | -24 800           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -6 200            | -3 272            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-34 273</b>    | <b>-28 072</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>24 283</b>     | <b>30 484</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Kundfordringar                                 | 2 288             | 2 288             |
|               | Osäkra kundfordringar                          | -2 288            | -2 288            |
|               | Skattekonto                                    | 1 442             | 134 521           |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 2 883 418         | 2 508 250         |
|               |                                                | <b>2 884 860</b>  | <b>2 642 771</b>  |



**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början                    | 3 279 864        | 3 144 292        |
| Reservering enligt stadgar          | 201 344          | 201 344          |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0                | 0                |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0                | 0                |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                | -65 772          |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 481 208</b> | <b>3 279 864</b> |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | Räntesats<br>2018-12-31 | Belopp<br>2018-12-31 | Belopp<br>2017-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 0,940 %                 | 6 068 653            | 6 157 847            | 2021-07-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,200 %                 | 3 650 022            | 3 689 806            | 2020-06-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,200 %                 | 2 410 080            | 2 435 856            | 2020-06-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,200 %                 | 3 650 022            | 3 689 806            | 2020-06-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,200 %                 | 2 410 080            | 2 435 856            | 2020-06-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,750 %                 | 5 547 240            | 5 566 288            | 2021-06-30               |
| Handelsbanken                                  | 0,940 %                 | 3 683 154            | 3 751 510            | 2021-06-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,570 %                 | 3 025 785            | 3 057 721            | 2021-07-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,750 %                 | 6 101 913            | 6 166 313            | 2021-07-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>36 546 949</b>    | <b>36 951 003</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -419 704             | -354 008             |                          |
|                                                |                         | <b>36 127 245</b>    | <b>36 596 995</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 448 429 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 319 000 | 41 319 000 |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden            | 70 000         | 53 300         |
| Sociala avgifter   | 21 700         | 16 700         |
| Ränta              | 44 695         | 60 400         |
| Avgifter och hyror | 245 364        | 268 946        |
|                    | <b>381 759</b> | <b>399 346</b> |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En ny Energideklaration kommer upprättas under 2019 i enlighet med gällande lagar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 7 / 3 2019



Madeleine Maria Artursson  
Ordförande



Eva Lena Andersson  
Vice ordförande



Jenny Linn Viklund  
Kassör



Shara Amanj Dilzar  
Fastighetsansvarig



Björn Bertil Viklund  
Fastighetsansvarig



Filip Nils Olof Bergström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 - 2019



Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Kandidaten

Org.nr 769613-6220

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

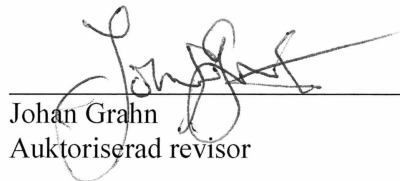
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 mars 2019



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 3 408 000          | 3 495 859          | 3 588 000          |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 0                  | 69 769             | 32 000             |
| Öresutjämning                      | 0                  | 29                 | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 4 044              | 3 000              |
|                                    | <b>3 408 000</b>   | <b>3 569 702</b>   | <b>3 623 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -182 000           | -197 941           | -194 000           |
| Fastighetsskötsel beställning      | -5 000             | -4 090             | -5 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | -2 788             | 0                  |
| Snöröjning/sandning                | -10 000            | -3 384             | -10 000            |
| Städning entreprenad               | -55 000            | -59 323            | -55 000            |
| Städning enligt beställning        | -19 000            | -18 750            | -2 000             |
| Hissbesiktning                     | -4 000             | -3 469             | -3 000             |
| Myndighetstillsyn                  | -9 000             | -4 905             | 0                  |
| Bevakning                          | -57 000            | -57 982            | 0                  |
| Sophantering                       | 0                  | -12 606            | 0                  |
| Serviceavtal                       | -12 000            | -11 488            | -11 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -8 000             | -2 518             | -10 000            |
| Teleport/hissanläggning            | -10 000            | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-371 000</b>    | <b>-379 243</b>    | <b>-290 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -150 000           | 0                  | -200 000           |
| Tvättstuga                         | 0                  | -1 674             | 0                  |
| Sophantering/återvinning           | 0                  | -1 406             | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -4 808             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -978               | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -8 238             | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -19 369            | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -2 801             | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -15 964            | 0                  |
| Fasad                              | 0                  | -7 520             | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -16 704            | 0                  |
| Garage/parkering                   | 0                  | -18 620            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -10 539            | 0                  |
| Vattenskada                        | 0                  | -21 248            | 0                  |
|                                    | <b>-150 000</b>    | <b>-129 868</b>    | <b>-200 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Tvättstuga                         | 0                  | -26 680            | -416 000           |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-26 680</b>     | <b>-416 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -82 000            | -82 214            | -77 000            |
| Värme                              | -403 000           | -407 757           | -397 000           |
| Vatten                             | -138 000           | -156 959           | -139 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -110 000           | -105 548           | -107 000           |
|                                    | <b>-733 000</b>    | <b>-752 478</b>    | <b>-720 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -80 000            | -78 308            | -75 000            |
| Kabel-TV                           | -133 000           | -129 239           | -124 000           |
| Bredband                           | -156 000           | -134 866           | -153 000           |
|                                    | <b>-369 000</b>    | <b>-342 413</b>    | <b>-352 000</b>    |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -150 000          | -140 385          | -142 000          |
|                                                  | <b>-150 000</b>   | <b>-140 385</b>   | <b>-142 000</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -9 000            | -8 270            | -8 000            |
| Medlemsinformation                               | -2 000            | -1 613            | 0                 |
| Tele- och datakommunikation                      | -15 000           | -14 501           | -10 000           |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -14 875           | -10 000           |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -2 550            | -4 000            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | -405              | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -16 000           | -14 960           | -15 000           |
| Föreningskostnader                               | -14 000           | -3 485            | -14 000           |
| Styrelseomkostnader                              | -1 000            | -545              | 0                 |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | 0                 | 0                 |
| Studieverksamhet                                 | -3 000            | 0                 | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -145 000          | -141 489          | -138 000          |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 0                 | 0                 | -10 000           |
| Administration                                   | -5 000            | -3 509            | -6 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -8 000            | -7 510            | -7 500            |
|                                                  | <b>-219 000</b>   | <b>-213 712</b>   | <b>-222 500</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -105 000          | -96 700           | -80 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -32 000           | -29 979           | -25 000           |
|                                                  | <b>-137 000</b>   | <b>-126 679</b>   | <b>-105 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -932 600          | -932 569          | -932 500          |
| Förbättringar                                    | -9 000            | -8 996            | -9 000            |
| Maskiner                                         | -6 200            | -6 200            | 0                 |
|                                                  | <b>-947 800</b>   | <b>-947 765</b>   | <b>-941 500</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 076 800</b> | <b>-3 059 223</b> | <b>-3 389 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>331 200</b>    | <b>510 479</b>    | <b>234 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 172               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -490 000          | -571 861          | -598 000          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -44               | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -10               | 0                 |
|                                                  | <b>-490 000</b>   | <b>-571 743</b>   | <b>-598 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-158 800</b>   | <b>-61 264</b>    | <b>-364 000</b>   |