



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kandidaten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtjänster och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras 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 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

Emelie Maria Hagström	Ledamot
Ulf Åke Hillström	Ledamot
Sylvi Elisabet Köönverk	Ledamot
Johannes Sakarias G Ramö Streith	Ledamot
Per Jonas Westlund	Ledamot

Per Ove Björklin	Suppleant
Karin Maria Sjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Ove Björklin, Emelie Maria Hagström, Karin Maria Sjöberg och Per Jonas Westlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Bäckström
Lise-Lotte Sjöo
Dan Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Lena Broman
Håkan Wikström
Ann-Katrin Östlund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

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.

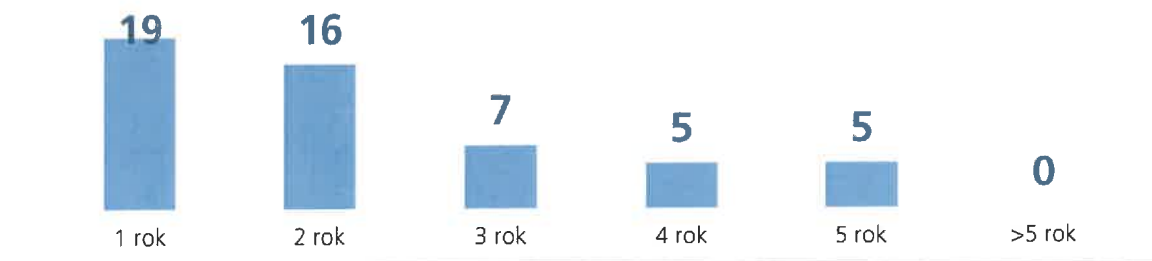
Värdeåret är 1961.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Hobbyrum
Tvättstugor och torkrum

Kommentar

2 st av vardera

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddningsstationer för elbilar	2020	
Avloppsstammar spolning	2020	
Ny underhållsplan	2019	
Energideklaration	2019	
Uppfräschning av entréer och ny källartrappan	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 motorvärmearrutttag	2016	
Installation av vattenreningsanläggning för värmesystem och tappvatten	2014	
Målning av yttertak	2012	
Upprustning av uteplatser inklusive utbyte av staket.	2012	
Iordningställande av övernattningsslägenhet/samlingslokal samt hobbyrum. Byggnation av uthyrningsbara extraföråd.	2011	
Ventilation; byte av frånluftsfläktar samt OVK	2010	
Uppsnyggning av entréer på Hantverkargatan	2009	
Byte av garageportar	2008	
Upprustning av tvättstuga	2007	
Byte av elcentral	2007	
Energideklaration	2007	
Renovering balkonger	2006	
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Ommålning av tak	2003	
Ommålning av trapphus	2003	
Fastighetsnät för bredband	2002	
Nya belysningsarmaturer i trapphus	2002	
Ombyggnad av hiss	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1998	
Omputsning av fasad	1989	Reparerad 2003
Planerat underhåll	År	
Omputsning av fasad		
Byte av tak		
Elstambyte		

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
Vattenleverantör	Gästrike Vatten AB
Sophantering	Gästrike Återvinnare
Fjärrvärme	Gävle Energi AB
Elleverantör	Gävle Energi AB
Talskötsel och underhåll	Gästrike Plåt AB
Brandskydd	Presto AB
Hissar	Hissbyggarna TGS AB
Trapphiss	BTS AB

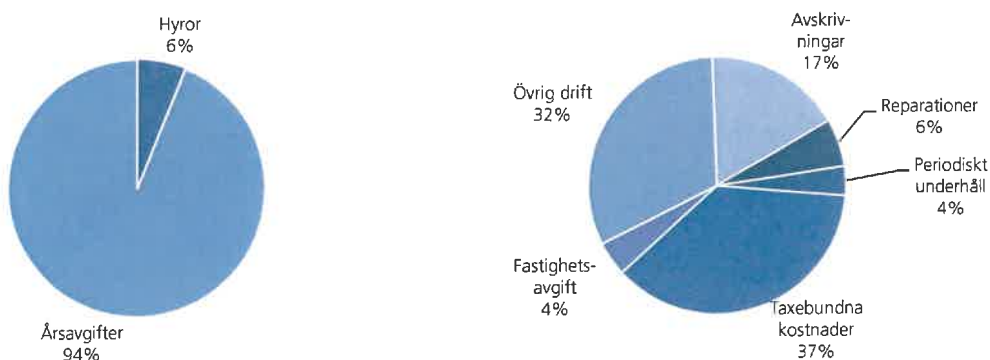
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 5 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 172 978	889 522
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 768 737	1 853 452
Finansiella intäkter	44	33
Minskning kortfristiga fordringar	83 530	0
Ökning av långfristiga skulder	1 751	1 384
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 235
	1 854 062	1 972 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 425 302	1 575 505
Finansiella kostnader	201	133
Ökning av materiella anläggningstillgångar	52 800	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	113 010
Minskning av kortfristiga skulder	46 656	0
	1 524 959	1 688 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 502 081	1 172 978
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	329 103	283 456

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	462	462	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	2	1	1	1
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	110	117	118	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	27	26	26
Soliditet (%)	91	90	93	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-18	-6	-62
Nettoomsättning (tkr)	1 768	1 741	1 724	1 717

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	3 486 164	227 191	0	3 258 973
S:a bundet eget kapital	3 995 064	227 191	0	3 767 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	398 326	-227 191	-18 004	643 521
Årets resultat	47 427	47 427	18 004	-18 004
S:a fritt eget kapital	445 753	-179 764	0	625 517
S:a eget kapital	4 440 817	47 427	0	4 393 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 427
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	625 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 191
summa balanserat resultat	445 753

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

65 000
510 753

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 768 497	1 740 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	112 678
Summa rörelseintäkter		1 768 737	1 853 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 253 485	-1 324 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 785	-167 376
Personalkostnader	Not 6	-76 032	-83 276
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 851	-295 851
Summa rörelsekostnader		-1 721 153	-1 871 356
RÖRELSERESULTAT		47 584	-17 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201	-133
Summa finansiella poster		-157	-100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 427	-18 004
ÅRETS RESULTAT		47 427	-18 004

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	3 324 995	3 560 759
Inventarier	Not 9	6 072	13 359
Summa materiella anläggningstillgångar		3 331 066	3 574 118
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 334 566	3 577 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 503 547	1 176 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	30 000	113 234
Summa kortfristiga fordringar		1 533 547	1 289 386
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 884	2 472
Summa kassa och bank		3 884	2 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 537 431	1 291 858
SUMMA TILLGÅNGAR		4 871 998	4 869 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 486 164	3 258 973
Summa bundet eget kapital		3 995 064	3 767 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		398 326	643 521
Årets resultat		47 427	-18 004
Summa fritt eget kapital		445 753	625 517
SUMMA EGET KAPITAL		4 440 817	4 393 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	6 361	4 610
Summa långfristiga skulder		6 361	4 610
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		186 081	235 325
Skatteskulder		4 205	2 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	234 533	233 198
Summa kortfristiga skulder		424 819	471 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 871 998	4 869 476

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	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-15 år	10-15 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 652 347	1 631 948
Hyror parkering	59 600	55 450
Hyror garage	32 400	30 600
Hyror förråd	15 157	14 627
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	3 489
Gästlägenhet	5 000	4 600
Öresutjämning	51	60
	1 768 497	1 740 774

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	111 434
Övriga intäkter	240	1 244
	240	112 678

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 357	52 536
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 000
	Snöröjning/sandning	0	6 735
	Städning entreprenad	48 644	47 686
	Städning enligt beställning	1 651	814
	Sotning	28 698	0
	Hissbesiktning	2 853	0
	Myndighetstillsyn	0	3 049
	Gemensamma utrymmen	0	1 525
	Gård	149	0
	Serviceavtal	14 020	3 326
	Förbrukningsmateriel	1 616	3 261
	Teleport/hissanläggning	0	750
	Brandskydd	3 863	4 775
		159 851	130 457
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	6 480
	Tvättstuga	0	45 550
	Källare	0	1 361
	Lås	2 544	648
	VVS	52 931	46 969
	Ventilation	1 674	3 399
	Elinstallationer	19 432	0
	Hiss	17 854	2 613
	Tak	0	8 934
	Garage/parkering	1 738	2 722
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 239
	Vattenskada	5 378	158 203
		101 551	278 118
	Periodiskt underhåll		
	VVS	65 000	0
		65 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	54 604	52 616
	Värme	388 923	412 549
	Vatten	118 705	95 485
	Sophämtning/renhållning	75 190	70 176
		637 422	630 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 358	36 279
	Kabel-TV	85 031	84 605
	Bredband	92 964	92 964
		215 353	213 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 308	71 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 253 485	1 324 853

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	14 829	13 788
	Föreningskostnader	2 146	4 871
	Styrelseomkostnader	0	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	0	659
	Förvaltningsarvode	66 396	65 386
	Administration	2 748	2 382
	Konsultarvode	3 656	69 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
		95 785	167 376

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 000	67 000
	Sociala kostnader	8 032	16 276
		76 032	83 276

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 285	42 285
	Förbättringar	246 279	246 279
	Inventarier	7 287	7 287
		295 851	295 851

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 161 006	11 161 006
	Nyanskaffningar	52 800	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 213 806	11 161 006
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 600 247	-7 311 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-288 564	-288 564
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 888 811	-7 600 247
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 324 995	3 560 759
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		37 400 000	37 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 400 000	37 400 000
		37 400 000	37 400 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-59 509	-52 222
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 287	-7 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 796	-59 509
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 072	13 358

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		4 692	4 988
Klientmedel hos SBC		1 498 197	1 170 506
Fordringar		658	658
		1 503 547	1 176 152

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättning		0	111 434
Parkeringsintäkt		0	1 800
Bidrag elstolpe		30 000	0
		30 000	113 234

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		3 258 973	3 031 782
Reservering enligt stadgar		227 191	227 191
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		3 486 164	3 258 973

Not 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT		Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit			200 000	200 000
Utnyttjat kreditbelopp	3,250 %		-6 361	-4 610

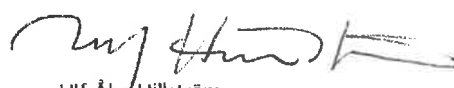
Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	67 000	66 000
	Sociala avgifter	14 714	21 051
	Avgifter och hyror	152 819	141 547
	Styrelsemiddag	0	4 600
		234 533	233 198

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 24/12 2021


Emelie Maria Hagström
Ledamot


Ulf Åke Hillström
Ledamot


Sylvi Elisabet Köönverk
Ledamot

Johannes Sakarias G Ramö Streith
Ledamot


Per Jonas Westlund
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/14 2021


Karin Bäckström
Extern revisor


Dan Eriksson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kandidaten
Org.nr. 785000-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kandidaten för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle 13/4 2021



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Dan Eriksson

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 713 540	1 652 347	1 631 000
Hyror parkering	60 000	59 600	60 000
Hyror garage	32 000	32 400	32 000
Hyror förråd	14 000	15 157	14 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 942	0
Gästlägenhet	3 000	5 000	3 000
Öresutjämning	0	51	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 822 540	1 768 737	1 740 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-58 357	-51 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-50 000	-48 644	-49 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 651	-2 000
Sotning	0	-28 698	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 853	-3 000
Myndighetstillsyn	-4 000	0	-12 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-149	-5 000
Serviceavtal	-4 000	-14 020	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 616	-5 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	0	0
Brandskydd	-5 000	-3 863	-21 000
	-148 000	-159 851	-168 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	0	-100 000
Lås	0	-2 544	0
VVS	0	-52 931	0
Ventilation	0	-1 674	0
Elinstallationer	0	-19 432	0
Hiss	0	-17 854	0
Garage/parkering	0	-1 738	0
Vattenskada	0	-5 378	0
	-170 000	-101 551	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-23 000
VVS	0	-65 000	0
	0	-65 000	-23 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-54 604	-71 000
Värme	-430 000	-388 923	-435 000
Vatten	-106 000	-118 705	-100 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-75 190	-72 000
	-665 000	-637 422	-678 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-37 358	-37 000
Kabel-TV	-89 000	-85 031	-88 000
Bredband	-97 000	-92 964	-81 000
	-224 000	-215 353	-206 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-74 308	-71 650
	-72 000	-74 308	-71 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-3 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 829	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 146	-6 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 396	-67 000
Administration	-4 000	-2 748	-5 000
Konsultarvode	-50 000	-3 656	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-6 000
	-155 000	-95 785	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-8 032	-18 000
	-85 000	-76 032	-84 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 285	-43 000
Förbättringar	-247 000	-246 279	-247 000
Inventarier	-8 000	-7 287	-8 000
	-298 000	-295 851	-298 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 817 000	-1 721 153	-1 739 650
RÖRELSERESULTAT	5 540	47 584	350
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Ränta checkräkning	0	-201	0
	0	-157	0
RESULTAT	5 540	47 427	350

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se