



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Kandidaten**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kandidaten

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-04 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Amalia Nilsson	Ordförande	
Eva Lena Andersson	Vice ordförande	och sekreterare
Cecilia Berglund	Kassör	
Madeleine Artursson	Fastighetsansvarig	
Mårten Erlandsson	Ledamot	
Isa Galvenius	Ledamot	
Robert Strömvall	Ledamot	

Tobias Andersson	Suppleant	
Viktor Christopher Arfwedson	Suppleant	avgick okt 2015

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

Eva Lena Andersson, Tobias Andersson, Madeleine Artursson, Cecilia Berglund, Mårten Erlandsson, Isa Galvenius, Amalia Nilsson och Robert Strömvall.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Johan Grahn  
Mats Johansson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Revisorshuset  
Revisorshuset

### Valberedning

Oscar Almgren  
Jessica Karlsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21. De nya stadgarna godkändes första gången.  
Extra föreningsstämma hölls 2015-06-09. De nya stadgar godkändes andra gången.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

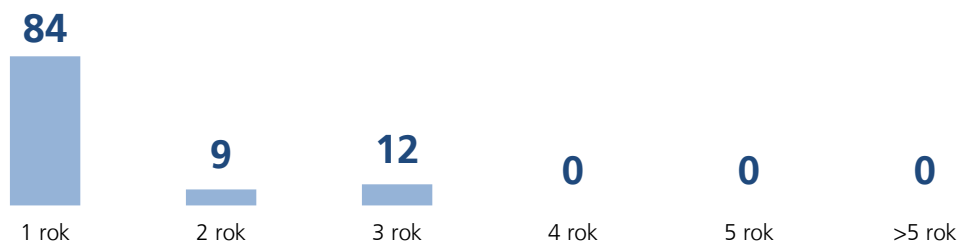
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2004.

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
Låssystem	2014	Swesafe
Byggnaderna nyproducerades	2003 - 2004	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Från och med 2010-04 ingår bredband till samtliga lägenheter	System 100MBIT
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Certego
Fastighetsförvaltning	Jrf Förvaltnings AB
Hissar	Uppsala Lyftservice AB
TV	Com Hem
Städ	NSF Städ AB
Parkering	Protectus Bevakning AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall
Restproduktshantering	Ragn-Sells AB

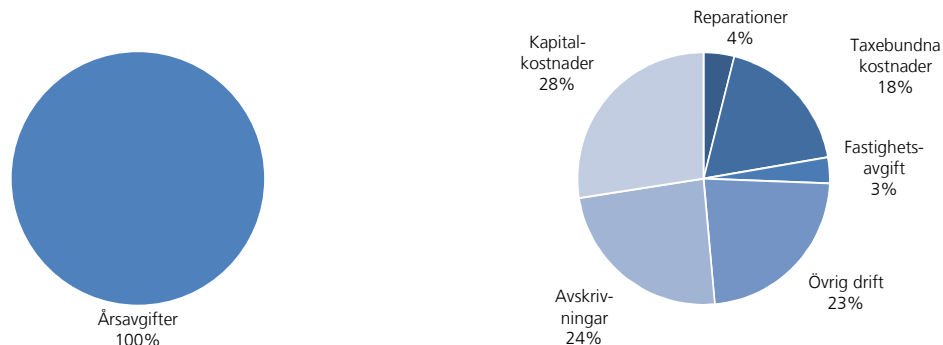
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 387 510</b>	<b>1 632 970</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 589 963	3 870 549
Finansiella intäkter	288	4 147
Minskning kortfristiga fordringar	9 012	197 156
	<b>3 599 262</b>	<b>4 071 852</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 918 530	2 697 083
Finansiella kostnader	1 083 398	1 213 538
Minskning av långfristiga skulder	392 104	392 492
Minskning av kortfristiga skulder	17 575	14 199
	<b>3 411 607</b>	<b>4 317 312</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 575 165</b>	<b>1 387 510</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>187 655</b>	<b>-245 460</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Föreningen beslutade enhälligt om att anta nya stadgar och ordningsregler.

### Händelser efter året

Riksgälden överför medel till Brf Kandidaten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st  
Överlåtelse under året: 22 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 21 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203 st  
Tillkommande medlemmar: 48 st  
Avgående medlemmar: 38 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 213 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	930	886	844	844
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 765	9 867	9 968	10 070
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	24	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	85	95	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	37	32	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	281	315	335	331
Soliditet (%)	58	58	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-359	-983	-61	80
Nettoomsättning (tkr)	3 587	3 417	3 261	3 268

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-358 754
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-945 332
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 344
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 505 430</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 505 430</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 587 437	3 417 289
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 526	453 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 589 963</b>	<b>3 870 549</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 649 449	-2 415 264
Övriga externa kostnader	Not 4	-195 255	-185 033
Personalkostnader	Not 5	-73 826	-96 786
Avskrivningar	Not 6	-947 076	-947 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 865 606</b>	<b>-3 644 159</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>724 356</b>	<b>226 390</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	4 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 083 398	-1 213 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 083 110</b>	<b>-1 209 391</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-358 754</b>	<b>-983 001</b>

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	91 039 620	91 981 185
Maskiner och inventarier Not 8	8 267	13 778
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>91 047 887</b>	<b>91 994 963</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>91 047 887</b>	<b>91 994 963</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 035	12 329
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 640 638	618 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 643 672</b>	<b>630 362</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	834 667
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>834 667</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 643 672</b>	<b>1 465 029</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>92 691 559</b>	<b>93 459 992</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 942 948	2 981 604
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 651 948</b>	<b>55 690 604</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 146 676	-202 331
Årets resultat		-358 754	-983 001
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 505 430</b>	<b>-1 185 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 146 518</b>	<b>54 505 272</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	37 281 201	37 573 305
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 281 201</b>	<b>37 573 305</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	392 104	492 104
Leverantörsskulder		233 428	286 290
Skatteskulder		194 355	127 365
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	443 953	475 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 263 840</b>	<b>1 381 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 691 559</b>	<b>93 459 992</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	41 319 000	41 319 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 587 859	3 417 042
	Öresutjämning	-423	247
		<b>3 587 437</b>	<b>3 417 289</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	0	448 039
	Övriga intäkter	2 526	5 221
		<b>2 526</b>	<b>453 260</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	188 979	197 249
	Fastighetsskötsel beställning	909	10 476
	Snöröjning/sandning	20 084	8 651
	Städning entreprenad	65 341	55 789
	Städning enligt beställning	0	1 069
	Hissbesiktning	3 188	3 094
	Gård	0	167
	Serviceavtal	8 298	10 866
	Förbrukningsmateriel	12 403	15 596
		<b>299 202</b>	<b>302 957</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	27 882
	Gemensamma utrymmen	0	17 189
	Tvättstuga	14 177	72 235
	Sophantering/återvinning	0	2 381
	Entré/trapphus	18 750	12 618
	Lås	8 171	765
	VVS	11 611	39 066
	Värmeanläggning/undercentral	10 923	0
	Elinstallationer	575	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 226
	Hiss	82 278	57 965
	Tak	0	6 515
	Fönster	0	4 278
	Balkonger/altaner	0	733
	Mark/gård/utemiljö	7 953	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 626
	Vattenskada	0	430 164
		<b>154 438</b>	<b>691 643</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	0	240 000
		<b>0</b>	<b>240 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	89 978	88 595
	Värme	382 993	328 147
	Vatten	136 922	142 673
	Sophämtning/renhållning	111 229	120 999
	Grovsopor	5 255	983
		<b>726 377</b>	<b>681 397</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 299	116 620
	Självrisk	9 000	30 000
	Kabel-TV	117 618	144 806
	Bredband	144 000	144 000
		<b>338 917</b>	<b>435 426</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 515</b>	<b>63 840</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 649 449</b>	<b>2 415 264</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	11 369	7 638
	Tele- och datakommunikation	8 175	7 204
	Inkassering avgift/hyra	4 175	4 200
	Hysesförluster	3 119	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 261	-430
	Föreningskostnader	6 121	2 278
	Fritids- och trivselkostnader	95	0
	Förvaltningsarvode	127 512	124 278
	Förvaltningsarvoden övriga	9 488	6 578
	Administration	3 580	8 068
	Konsultarvode	0	10 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 360	14 720
		<b>195 255</b>	<b>185 033</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 000	80 999
	Sociala kostnader	20 826	15 787
		<b>73 826</b>	<b>96 786</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	932 569	932 569
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	5 511	5 511
		<b>947 076</b>	<b>947 076</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 016 731	-1 075 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-941 565
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 958 296</b>	<b>-2 016 731</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 039 620</b>	<b>91 981 185</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	52 800 000	52 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		<b>67 800 000</b>	<b>67 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 800 000	67 800 000
		<b>67 800 000</b>	<b>67 800 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 556	27 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 556</b>	<b>27 556</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 778	-8 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 511	-5 511
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 289</b>	<b>-13 778</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 267</b>	<b>13 778</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	2 288	2 288
	Osäkra kundfordringar	-2 288	-2 288
	Skattekonto	65 473	65 190
	Klientmedel hos SBC	1 575 165	552 843
		<b>1 640 638</b>	<b>618 033</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	52 709 000	0	0	52 709 000
Fond för yttre underhåll	2 942 948	201 344	-240 000	2 981 604
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 651 948</b>	<b>201 344</b>	<b>-240 000</b>	<b>55 690 604</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 146 676	-201 344	-743 001	-202 331
Årets resultat	-358 754	-358 754	983 001	-983 001
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 505 430</b>	<b>-560 098</b>	<b>240 000</b>	<b>-1 185 332</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 146 518</b>	<b>-358 754</b>	<b>0</b>	<b>54 505 272</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 981 604	2 778 204
Reservering enligt stadgar	201 344	203 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-240 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 942 948</b>	<b>2 981 604</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,420 %	6 290 631	6 357 023	2018-07-30
Handelsbanken	3,320 %	3 147 416	3 179 616	2016-07-30
Handelsbanken	3,320 %	3 147 697	3 179 897	2016-07-30
Handelsbanken	1,150 %	3 769 374	3 809 158	Rörlig ränta
Handelsbanken	4,060 %	2 487 408	2 513 184	2017-06-01
Handelsbanken	1,150 %	3 769 374	3 809 158	Rörlig ränta
Handelsbanken	4,060 %	2 487 408	2 513 184	2017-06-01
Handelsbanken	2,140 %	5 618 670	5 675 814	2016-03-30
Handelsbanken	2,390 %	3 833 734	3 874 846	2018-06-30
Handelsbanken	3,320 %	3 121 593	3 153 529	2016-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 673 305</b>	<b>38 065 409</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-392 104	-492 104	
		<b>37 281 201</b>	<b>37 573 305</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 712 785 kr.

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Arvoden	53 000	80 000
Sociala avgifter	17 000	19 000
Ränta	99 437	111 824
Förutbetalda avgifter och hyror	274 516	264 832
	<b>443 953</b>	<b>475 656</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 23/3 2016



Amalia Nilsson  
Ordförande



Eva Lena Andersson  
Vice ordförande



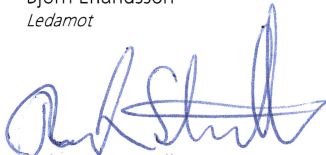
Cecilia Berglund  
Kassör

Madeleine Artursson  
Fastighetsansvarig



Björn Erlandsson  
Ledamot

Isa Galvenius  
Ledamot



Robert Strömwall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2016



Johan Gråhn  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Kandidaten

Org.nr 769613-6220

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kandidaten finansiella ställning per 2015-12-31 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.

#### Övrig upplysning

Som det framgår av årsredovisningen har inte samtliga styrelseledamöter undertecknat årsredovisningen när revisionen gjordes. Enligt samtal med styrelsens ordförande ska samtliga ledamöter underteckna årsredovisningen innan årsstämman. Orsaken till att inte samtliga ledamöter har undertecknat årsredovisningen uppges vara på grund av att ledamöterna är bortresta. Jag vill påminna om reglerna i Årsredovisningslagen 2 kap. 7§ där det framgår att samtliga ledamöter ska underteckna årsredovisningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2015.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

### Uttalanden

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

Uppsala den 25/3-2016

  
Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 588 000	3 587 859	3 417 000
Öresutjämning	0	-423	0
Övriga intäkter	5 000	2 526	4 000
	<b>3 593 000</b>	<b>3 589 963</b>	<b>3 421 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-192 000	-188 979	-186 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-909	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-20 084	-15 000
Städning entreprenad	-54 000	-65 341	-52 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Hissbesiktning	-3 000	-3 188	-3 000
Serviceavtal	-9 000	-8 298	-8 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 403	-10 000
	<b>-309 000</b>	<b>-299 202</b>	<b>-286 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-280 000	0	-240 000
Tvättstuga	0	-14 177	0
Entré/trapphus	0	-18 750	0
Lås	0	-8 171	0
VVS	0	-11 611	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 923	0
Elinstallationer	0	-575	0
Hiss	0	-82 278	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 953	0
	<b>-280 000</b>	<b>-154 438</b>	<b>-240 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-75 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-42 000
	<b>-75 000</b>	<b>0</b>	<b>-42 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-102 000	-89 978	-96 000
Värme	-386 000	-382 993	-372 000
Vatten	-130 000	-136 922	-128 000
Sophämtning/renhållning	-118 000	-111 229	-118 000
Grovsopor	-1 000	-5 255	-2 000
	<b>-737 000</b>	<b>-726 377</b>	<b>-716 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-66 000	-68 299	-49 000
Självrisk	0	-9 000	0
Kabel-TV	-119 000	-117 618	-118 000
Bredband	-147 000	-144 000	-147 000
	<b>-332 000</b>	<b>-338 917</b>	<b>-314 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-133 000	-130 515	-130 000
	<b>-133 000</b>	<b>-130 515</b>	<b>-130 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-5 000	-11 369	-7 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-8 175	-7 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-4 175	-6 000
Hysesförluster	0	-3 119	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 261	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 121	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-95	0
Förvaltningsarvode	-130 000	-127 512	-126 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-9 488	-10 000
Administration	-8 000	-3 580	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 500	-7 360	-7 500
	<b>-204 000</b>	<b>-195 255</b>	<b>-200 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-80 000	-53 000	-80 000
Övriga arvoden	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-20 826	-25 000
	<b>-106 000</b>	<b>-73 826</b>	<b>-105 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-932 500	-932 569	-933 000
Förbättringar	-9 000	-8 996	-9 000
Maskiner	-5 500	-5 511	-6 000
	<b>-947 000</b>	<b>-947 076</b>	<b>-948 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 123 000</b>	<b>-2 865 606</b>	<b>-2 981 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>470 000</b>	<b>724 356</b>	<b>439 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	100	151	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	169	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-32	0
Låneräntor	-857 000	-1 083 232	-1 032 000
Övriga räntekostnader	0	-166	0
	<b>-856 900</b>	<b>-1 083 110</b>	<b>-1 031 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-386 900</b>	<b>-358 754</b>	<b>-591 500</b>