

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2005-12-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 3:9	2003	Uppsala
Kåbo 3:10	2003	Uppsala
Kåbo 3:11	2003	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

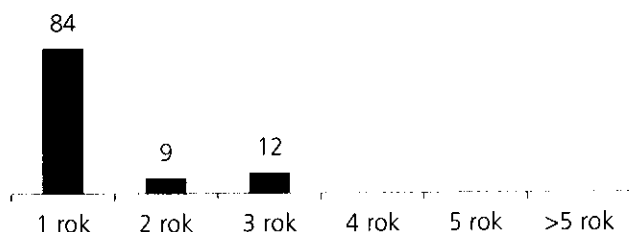
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 858 m², varav 3 858 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byggnaderna nyproducerades	2003 - 2004

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Från och med 2010-04 ingår bredband till samtliga lägenheter	System 100MBIT
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jrf Förvaltnings AB	Fastighetsförvaltning

Medlemmar

Medlemslägenheter: 105 st.

Överlåtelse under året: 17 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 23 st.

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

Styrelsen

Jonas Boström	Ordförande	
Eva Lena Andersson	Vice ordförande	Även sekreterare
Tobias Andersson	Kassör	
Robert Strömwall	Ledamot	Medlems- och nyckelansvarig
Viktor Johansson	Ledamot	Avgick 13 06 13

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Boström, Eva Lena Andersson, Tobias Andersson, Viktor Johansson och Robert Strömwall.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Susanne Pettersson	Sammankallande
Oscar Almgren	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Läckage från yttertak hus 3 (36a) reparerades.

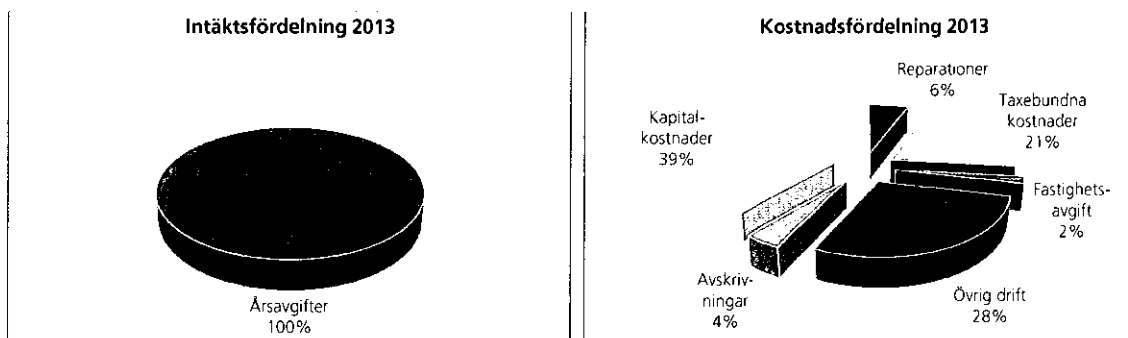
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Swesafe tar över vårt nyckelsystem (Assa) från Sensum.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 3 858 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	844	844	844	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 968	10 070	10 173	10 276
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	24	30
Värmekostnad/m ² totalyta	95	91	82	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	22	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	335	331	322	262

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 437
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	265 905
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 400
summa balanserat resultat	1 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	1 068
----------------------------------	--------------

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 260 560	3 266 922
Övriga rörelseintäkter		3 974	2 702
		3 264 534	3 269 625
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-289 443	-296 519
Reparationer		-192 182	-136 290
Taxebundna kostnader		-697 464	-683 508
Övriga driftskostnader		-303 663	-292 448
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-63 525	-71 610
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-200 953	-237 638
Personalkostnader		-156 987	-81 313
Avskrivningar		-138 849	-136 093
		-2 043 066	-1 935 419
RÖRELSERESULTAT		1 221 468	1 334 206
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 621	14 783
Räntekostnader		-1 293 526	-1 275 845
Räntebidrag		0	6 555
		-1 282 905	-1 254 507
ÅRETS RESULTAT		-61 437	79 699

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 92 922 749	93 056 087
Maskiner och inventarier	Not 4 19 289	24 800
	92 942 038	93 080 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 942 038	93 080 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 671	5 383
Övriga fordringar	148 229	161 603
Förutbetalda kostnader	Not 5 120 775	79 460
	274 675	246 446
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	832 242	826 126
SBC klientmedel i SHB	800 728	984 326
	1 632 970	1 810 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 907 645	2 056 898
SUMMA TILLGÅNGAR	94 849 683	95 137 785

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 778 204	2 574 804
		55 487 204	55 283 804
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		62 505	186 206
Årets resultat		-61 437	79 699
		1 069	265 905
SUMMA EGET KAPITAL		55 488 273	55 549 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	38 061 653	38 452 297
		38 061 653	38 452 297
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	396 248	396 248
Leverantörsskulder		183 135	145 035
Skatteskulder		135 135	139 965
Övriga kortfristiga skulder		45 768	41 201
Upplupna kostnader	Not 9	285 234	203 846
Förutbetalda avgifter och hyror		254 237	209 484
		1 299 757	1 135 779
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		94 849 683	95 137 785
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	41 319 000	41 319 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,15%	0,15%
Hissanläggning	5%	5%
Maskiner	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 254 310	3 254 422
Hysesintäkter	6 250	12 500
	3 260 560	3 266 922

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	182 076	176 821
Fastighetsskötsel beställning	10 636	39 273
Snöröjning/sandning	14 353	770
Städning entreprenad	54 298	53 363
Städning enligt beställning	1 188	0
Hissbesiktning	3 000	2 906
Serviceavtal	8 216	8 216
Förbrukningsmateriel	15 409	15 170
Fordon	267	0
	289 443	296 519

Not 2 fortsättning

Reparationer	2013	2012
Brf Lägenheter	7 396	0
Tvättstuga	9 188	3 725
Entré/trapphus	805	0
Lås	17 358	7 657
VVS	8 296	14 708
Ventilation	0	4 125
Elinstallationer	1 069	18 151
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 110
Hiss	8 052	80 198
Tak	1 380	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 805	3 616
Vattenskada	136 833	0
	192 182	136 290
Taxebundna kostnader		
El	93 115	98 389
Värme	364 680	352 472
Vatten	123 661	121 875
Sophämtning/renhållning	115 100	109 271
Grovsopor	908	1 502
	697 464	683 508
Övriga driftskostnader		
Försäkring	46 565	38 624
Kabel-TV	113 098	109 824
Bredband	144 000	144 000
	303 663	292 448
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 525	71 610
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	9 489	0
Tele och datakommunikation	7 323	6 996
Juridiska åtgärder	0	7 875
Inkassering avgift/hyra	8 400	6 250
Hysesförluster	66	0
Övriga förluster	0	6 388
Revisionsarvode extern revisor	14 390	9 350
Föreningskostnader	5 360	5 883
Styrelseomkostnader	197	0
Förvaltningsarvode	121 332	118 789
Förvaltningsarvoden övriga	21 813	60 325
Administration	5 573	8 772
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	7 010
	200 953	237 638
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	124 100	64 500
Sociala kostnader	32 887	16 813
	156 987	81 313

Not 2 fortsättning		
Avskrivningar	2013	2012
Byggnad	124 342	124 342
Förbättringar	8 996	8 996
Maskiner	5 511	2 756
	138 849	136 093
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 043 066	1 935 419
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 997 916	93 997 916
Utgående anskaffningsvärde	93 997 916	93 997 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-941 829	-808 491
Årets avskrivningar enligt plan	-133 338	-133 338
Utgående avskrivning enligt plan	-1 075 167	-941 829
Planenligt restvärde vid årets slut	92 922 749	93 056 087
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 800 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	13 506 000
	67 800 000	61 506 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	67 800 000	61 506 000
	67 800 000	61 506 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 556	0
Nyanskaffningar	0	27 556
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	27 556	27 556
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 756	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 511	-2 756
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 267	-2 756
Redovisat restvärde vid årets slut	19 289	24 800

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	52 191	3 511
Kabel-TV	28 892	28 271
Sophämtning	6 003	5 992
Vatten	16 462	10 162
Serviceavtal	2 054	2 054
Fastighetsskötsel entreprenad	15 173	29 470
	120 775	79 460

Not 6
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	52 709 000	0	0	52 709 000
Fond för yttre underhåll	2 778 204	203 400	0	2 574 804
Summa bundet eget kapital	55 487 204	203 400	0	55 283 804
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	62 505	-203 400	79 699	186 206
Årets resultat	-61 437	-61 437	-79 699	79 699
Summa fritt eget kapital	1 069	-264 837	0	265 905
Summa eget kapital	55 488 273	-61 437	0	55 549 709

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	2 574 804	2 747 961
Reservering enligt stadgar	203 400	184 518
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-357 675
Vid årets slut	2 778 204	2 574 804

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,320 %	3 185 465	3 218 142	2016-07-30
Stadshypotek AB	3,240 %	3 915 958	3 957 070	2014-06-30
Stadshypotek AB	4,060 %	2 538 960	2 564 736	2017-06-01
Stadshypotek AB	3,360 %	3 848 942	3 888 726	2015-09-01
Stadshypotek AB	2,960 %	3 211 567	3 244 763	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,320 %	3 211 816	3 244 763	2016-07-30
Stadshypotek AB	4,060 %	2 538 960	2 564 736	2017-06-01
Stadshypotek AB	3,360 %	3 848 942	3 888 726	2015-09-01
Stadshypotek AB	2,960 %	3 211 848	3 245 044	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,320 %	3 212 097	3 245 044	2016-07-30
Stadshypotek AB	3,860 %	5 733 346	5 786 795	2014-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		38 457 901	38 848 545	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 248	-396 248	
		38 061 653	38 452 297	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 476 661 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	13 992	7 669
Värme	38 152	43 659
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	80 000	35 500
Sociala avgifter	22 000	11 000
Ränta	116 090	91 018
	285 234	203 846

SUNDSVALL den 4 / 4 2014



Jonas Boström
Ordförande



Eva Lena Andersson
Vice ordförande



Tobias Andersson
Kassör



Robert Strömvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 - 2014



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 2013.

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 2013-12-31 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.

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 2013.

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 9/4-2014


Johan Grahn
Auktoriserad revisor