

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
KANDIDATEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets 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.
- Höjning av årsavgifterna planeras.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Amalia Nilsson	Ordförande	
Viktor Arfwedson	Vice ordförande	
Eva Lena Andersson	Sekreterare	
Tobias Andersson	Kassör	
Mårten Erlandsson	Ledamot	
Johanna Gunnel Ingela Grim	Ledamot	Från 16/5 till 2/10 -14
Robert Strömvall	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Lena Andersson, Tobias Andersson, Viktor Arfwedson, Mårten Erlandsson, Amalia Nilsson och Robert Strömvall.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Oscar Almgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-16.

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

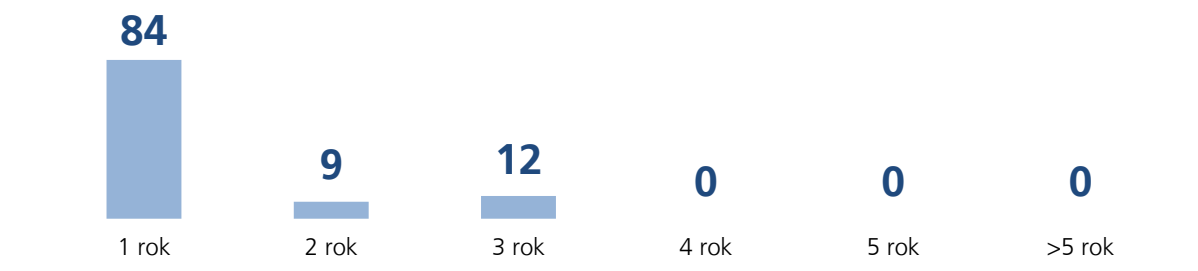
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2004.

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

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	Systeam 100MBIT
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Swesafe
Fastighetsförvaltning	Jrf Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

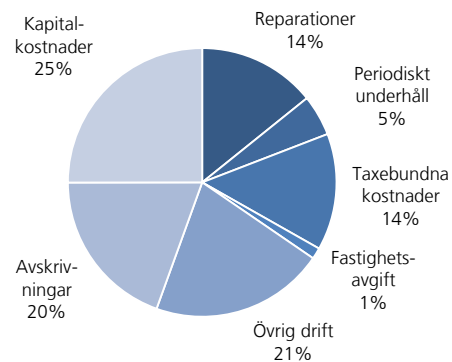
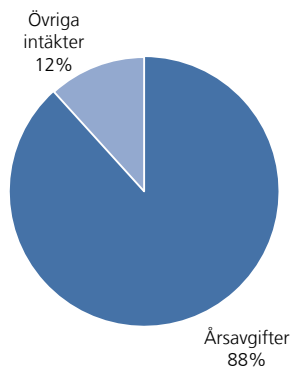
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 632 970	1 810 451
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 870 549	3 264 534
Finansiella intäkter	4 147	10 621
Minskning korta fordringar	197 156	0
Ökning av korta skulder	0	163 978
	4 071 852	3 439 133
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 697 083	1 904 217
Finansiella kostnader	1 213 538	1 293 526
Ökning av korta fordringar	0	28 228
Minskning av föreningens lån	392 492	390 644
Minskning av korta skulder	14 199	0
	4 317 312	3 616 615
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 387 510	1 632 970
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-245 460	-177 481

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Under år 2014 har föreningen haft stora utgifter för både planerade och oförutsedda händelser enligt nedan.

I början av året byttes alla lås och nycklar i föreningens tre hus. Swesafe installerade ett helt nytt låssystem till en kostnad av drygt 240 000 kr.

I februari och april skedde två stora vattenläckage från rör under diskbänkar i hus 36 A. Att återställa huset efter dessa skador uppgick till en kostnad av ca 1 500 000 kr vilket till större delen täcktes av föreningens försäkring. Den kostnad som drabbade föreningen i form av självrisk och förbättringar, som ej täcks av försäkringen, uppgick till ca 100 000 kr. För att undvika liknande vattenläckage i framtiden byttes alla rörkopplingar under alla diskbänkar i juni 2014 i hus 36 A. Detta kostade ytterligare 66 000 kr och bekostades av föreningen.

Läckande tak har förekommit och åtgärdats i samtliga tre hus.

Hissarna har lagats i samtliga tre hus och de mest omfattande och kostsamma reparationerna har behövts för hissen i hus 36 B, samt hissbromsarna i 36 C.

Tvättmaskinerna i samtliga tre hus har behövt löpande reparationer under året.

Vattenläckage, takläckage, problem med hissar och tvättmaskiner beror tyvärr till stor del på användningen av dåliga produkter när husen byggdes, och preskriptionstiden sedan husen byggdes har löpt ut så vi kan inte längre processa mot byggföretagen.

Under december utökades antalet cykelställ och ca 50 nya cykelplatser uppfördes.

En rad händelser med skadegörelse och stölder har förekommit under året.

Händelser efter året

Föreningen planerar att anta nya stadgar under år 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 22 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	886	844	844	844
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 867	9 968	10 070	10 173
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	85	95	91	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	32	32	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	315	335	331	322
Soliditet (%)	58	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-983	-61	80	-96
Nettoomsättning (tkr)	3 417	3 261	3 268	3 274

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 858 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-983 001
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-203 400</u>
summa ansamlad förlust	-1 185 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>240 000</u>
att i ny räkning överförs	-945 332

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 417 042	3 260 560
Övriga rörelseintäkter	Not 2	453 508	3 974
		3 870 549	3 264 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 234 600	-481 625
Driftkostnader	Not 4	-1 180 663	-1 064 652
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-185 033	-200 953
Personalkostnader	Not 6	-96 786	-156 987
Avskrivningar	Not 7	-947 076	-138 849
		-3 644 159	-2 043 066
RÖLSERESULTAT		226 390	1 221 468
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 147	10 621
Räntekostnader		-1 213 538	-1 293 526
		-1 209 391	-1 282 905
ÅRETS RESULTAT		-983 001	-61 437
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-203 400	-203 400
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		240 000	0
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		-946 401	-264 837

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	91 981 185	92 922 749
Maskiner och inventarier	13 778	19 289
	91 994 963	92 942 038
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 994 963	92 942 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 329	5 671
SBC Klientmedel i SHB	552 843	0
Övriga fordringar	65 190	148 229
Förutbetalda kostnader	0	120 775
	630 362	274 675
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	834 667	832 242
SBC klientmedel i SHB	0	800 728
	834 667	1 632 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 465 029	1 907 645
SUMMA TILLGÅNGAR	93 459 992	94 849 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Inbetalda insatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 981 604	2 778 204
		55 690 604	55 487 204
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	62 505
Ansamlad förlust		-202 331	0
Årets resultat		-983 001	-61 437
		-1 185 332	1 069
SUMMA EGET KAPITAL		54 505 272	55 488 273
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	37 573 305	38 061 653
		37 573 305	38 061 653
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	492 104	396 248
Leverantörsskulder		286 290	183 135
Skatteskulder		127 365	135 135
Övriga kortfristiga skulder		0	45 768
Upplupna kostnader	Not 14	210 824	285 234
Förutbetalda avgifter och hyror		264 832	254 237
		1 381 415	1 299 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 459 992	94 849 683
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	41 319 000	41 319 000
Ansvarsförbindelser		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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

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

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv avskrivning
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	3 417 042	3 254 310
	Hyror reklamplats	0	6 250
		3 417 042	3 260 560
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	247	438
	Försäkringsersättning	448 039	0
	Övriga intäkter	5 221	3 536
		453 508	3 974

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	197 249	182 076
	Fastighetsskötsel beställning	10 476	10 636
	Snöröjning/sandning	8 651	14 353
	Städning entreprenad	55 789	54 298
	Städning enligt beställning	1 069	1 188
	Hissbesiktning	3 094	3 000
	Gård	167	0
	Serviceavtal	10 866	8 216
	Förbrukningsmateriel	15 596	15 409
	Fordon	0	267
		302 957	289 443
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	27 882	7 396
	Gemensamma utrymmen	17 189	0
	Tvättstuga	72 235	9 188
	Sophantering/återvinning	2 381	0
	Entré/trapphus	12 618	805
	Lås	765	17 358
	VVS	39 066	8 296
	Elinstallationer	0	1 069
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 226	0
	Hiss	57 965	8 052
	Tak	6 515	1 380
	Fönster	4 278	0
	Balkonger/altaner	733	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 626	1 805
	Vattenskada	430 164	136 833
		691 643	192 182
	Periodiskt underhåll		
	Lås	240 000	0
		240 000	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 234 600	481 625
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	88 595	93 115
	Värme	328 147	364 680
	Vatten	142 673	123 661
	Sophämtning/renhållning	120 999	115 100
	Grovsopor	983	908
		681 397	697 464
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	116 620	46 565
	Självrisk	30 000	0
	Kabel-TV	144 806	113 098
	Bredband	144 000	144 000
		435 426	303 663
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 840	63 525
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 180 663	1 064 652

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	7 638	9 489
	Tele och datakommunikation	7 204	7 323
	Inkassering avgift/hyra	4 200	8 400
	Hysesförluster	0	66
	Revisionsarvode extern revisor	-430	14 390
	Föreningskostnader	2 278	5 360
	Styrelseomkostnader	0	197
	Förvaltningsarvode	124 278	121 332
	Förvaltningsarvoden övriga	6 578	21 813
	Administration	8 068	5 573
	Konsultarvode	10 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 720	7 010
		185 033	200 953

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 999	124 100
	Sociala kostnader	15 787	32 887
		96 786	156 987

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	932 569	124 342
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	5 511	5 511
		947 076	138 849

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 997 916	93 997 916
	Utgående anskaffningsvärde	93 997 916	93 997 916
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 075 167	-941 829
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-133 338
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 016 731	-1 075 167
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 981 185	92 922 749
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 800 000	52 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		67 800 000	67 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 800 000	67 800 000
		67 800 000	67 800 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 556	27 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 556	27 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 267	-2 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 511	-5 511
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 778	-8 267
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 778	19 289
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	52 191
	Kabel-TV	0	28 892
	Sophämtning	0	6 003
	Vatten	0	16 462
	Serviceavtal	0	2 054
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	15 173
		0	120 775

Not 11 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	2 981 604	203 400	0	2 778 204
S:a bundet eget kapital	55 690 604	203 400	0	55 487 204
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-1 069	-61 437	62 505
Ansamlad förlust	-202 331	-202 331	0	0
Årets resultat	-983 001	-983 001	61 437	-61 437
S:a ansamlad förlust	-1 185 332	-1 186 401	0	1 069
S:a eget kapital	54 505 272	-983 001	0	55 488 273

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 778 204	2 574 804
Reservering enligt stadgar	203 400	203 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 981 604	2 778 204

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,320 %	3 153 529	3 185 465	2016-07-30
Handelsbanken	2,390 %	3 874 846	3 915 958	2018-06-30
Handelsbanken	4,060 %	2 513 184	2 538 960	2017-06-01
Handelsbanken	3,360 %	3 809 158	3 848 942	2015-09-01
Handelsbanken	-	0	3 211 567	-
Handelsbanken	3,320 %	3 179 616	3 211 816	2016-07-30
Handelsbanken	4,060 %	2 513 184	2 538 960	2017-06-01
Handelsbanken	3,360 %	3 809 158	3 848 942	2015-09-01
Handelsbanken	-	0	3 211 848	-
Handelsbanken	3,320 %	3 179 897	3 212 097	2016-07-30
Handelsbanken	2,140 %	5 675 814	5 733 346	2016-03-30
Handelsbanken	2,420 %	6 357 023	0	2018-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		38 065 409	38 457 901	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-492 104	-396 248	
		37 573 305	38 061 653	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 604 889 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	13 992
	Värme	0	38 152
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	19 000	22 000
	Ränta	111 824	116 090
		210 824	285 234

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 26/2 2015



Amalia Nilsson
Ordförande



Viktor Arfwedson
Vice ordförande



Eva Lena Andersson
Sekreterare



Tobias Andersson
Kassör

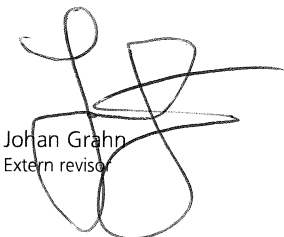


Märten Erlandsson
Ledamot



Robert Strömvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 - 2015



Johan Grahn
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 2014.

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 2014-12-31 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.

2

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 2014.

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 31/3 2015


Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 417 000	3 417 042	3 254 000
Hyror reklamplats	0	0	12 500
Öresutjämning	0	247	0
Försäkringsersättning	0	448 039	0
Övriga intäkter	4 000	5 221	4 000
	3 421 000	3 870 549	3 270 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-186 000	-197 249	-185 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-10 476	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-8 651	-15 000
Städning entreprenad	-52 000	-55 789	-55 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 069	-1 000
Hissbesiktning	-3 000	-3 094	-3 000
Gård	0	-167	0
Serviceavtal	-8 000	-10 866	-8 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-15 596	-10 000
	-286 000	-302 957	-317 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-240 000	0	-195 000
Brf Lägenheter	0	-27 882	0
Gemensamma utrymmen	0	-17 189	0
Tvättstuga	0	-72 235	0
Sophantering/återvinning	0	-2 381	0
Entré/trapphus	0	-12 618	0
Lås	0	-765	0
VVS	0	-39 066	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 226	0
Hiss	0	-57 965	0
Tak	0	-6 515	0
Fönster	0	-4 278	0
Balkonger/altaner	0	-733	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 626	0
Vattenskada	0	-430 164	0
	-240 000	-691 643	-195 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-42 000	0	0
Lås	0	-240 000	0
	-42 000	-240 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-96 000	-88 595	-92 000
Värme	-372 000	-328 147	-374 000
Vatten	-128 000	-142 673	-123 000
Sophämtning/renhållning	-118 000	-120 999	-112 000
Grovsopor	-2 000	-983	-2 000
	-716 000	-681 397	-703 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-116 620	-48 000
Självrisk	0	-30 000	0
Kabel-TV	-118 000	-144 806	-115 000
Bredband	-147 000	-144 000	-146 000
	-314 000	-435 426	-309 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-130 000	-63 840	-64 000
	-130 000	-63 840	-64 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-7 638	0
Tele och datakommunikation	-7 000	-7 204	-7 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-6 000	-4 200	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	430	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 278	-6 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-126 000	-124 278	-124 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-6 578	-10 000
Administration	-8 000	-8 068	-8 000
Konsultarvode	0	-10 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 500	-14 720	-7 010
	-200 500	-185 033	-194 010
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Övriga arvoden	0	-999	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-15 787	-25 000
	-105 000	-96 786	-105 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-933 000	-932 569	-124 000
Förbättringar	-9 000	-8 996	-9 000
Maskiner	-6 000	-5 511	-6 000
	-948 000	-947 076	-139 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 981 500	-3 644 159	-2 026 010
RÖRELSERESULTAT	439 500	226 390	1 244 490
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	3 867	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	614	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-334	0
Låneräntor	-1 032 000	-1 213 112	-1 216 000
Övriga räntekostnader	0	-426	0
	-1 031 000	-1 209 391	-1 206 000
RESULTAT	-591 500	-983 001	38 490