



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kandidaten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 3 858 kvm. Byggnadernas totalyta är 3858 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Brolin	Ordförande
Eva Lena Andersson	Vice ordförande och sekreterare
Shara Dilzar	Kassör
Fredrik Bergström	Styrelseledamot
Fritz Jakob Johannes Engström	Styrelseledamot
Johanna Schaub	Styrelseledamot

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Förutom att styrelsen tecknar firma så tecknar två tillsammans firma av: Ordf, vice ordf, kassör och Jakob Engström.

Revisorer

Johan Grahn Revisor Revisorshuset

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12. Nya stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2003-2004 ● Byggnaderna nyproducerades
- 2014 ● Låssystem - Certego (fd Swesafe)
- 2016 ● Ny belysning i trappor och korridorer - Wikmans El (nu Jöta Gruppen)
- 2017 ● Ny belysning utomhus mot söder - Jöta Gruppen
- 2019-2022 ● Målning utvändigt, bottenvåningen - Andrés måleri
- 2020 ● Nytt låssystem med nytt bokningssystem för tvättstugorna - Great Security, 5 års garanti

Övrig verksamhetsinformation

Under våren genomfördes en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i alla hus. I samband med det gjordes också en avloppsspölning i alla lägenheter i alla hus.

Föreningen antog enhälligt nya stadgar vid två föreningsstämmor. Stadgarna blev godkända av Bolagsverket i november 2023.

En enkät bland medlemmarna genomfördes före den ordinarie stämman i maj. Av medlemmarnas svar framgick att intresset är litet för ladd-platser för elbilar. Därför läggs det på framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 7 % den 1 okt 2023. Föreningens likviditet är fortsatt god.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal tecknades med Tele 2. Det nya avtalet börjar gälla 2025-01-01.

Övriga uppgifter

En vattenskada inträffade i B-huset 2023-04-01. Tre lägenheter renoverades. Ersättning har erhållits för skadorna i lägenheterna av försäkringsbolaget och Uppsala kommun har fakturerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 225 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 23. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 834 187	3 503 870	3 482 348	3 492 844
Resultat efter fin. poster	-293 143	-84 741	-207 417	-449 803
Soliditet (%)	62	61	61	60
Yttre fond	4 292 419	3 996 942	3 604 671	3 686 589
Taxeringsvärde	120 000 000	120 000 000	90 000 000	90 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 329	8 528	8 702	9 007
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 329	8 528	8 702	9 007
Sparande per kvm totalyta, kr	205	224	192	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	38	22	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	107	105	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	72	71	65
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	217	198	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,06	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,26	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

En avgiftshöjning planeras under 2024. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	52 709 000	-	-	52 709 000
Fond, yttre underhåll	3 996 942	-26 649	322 126	4 292 419
Balanserat resultat	-3 624 658	-58 092	-295 477	-4 004 876
Årets resultat	-84 741	84 741	-293 143	-293 143
Eget kapital	52 996 543	0	-293 143	52 703 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 682 750
Årets resultat	-293 143
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-322 126
Totalt	-4 298 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	140 000
Balanseras i ny räkning	-4 158 018

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 834 187	3 502 898
Övriga rörelseintäkter	3	26 770	138 157
Summa rörelseintäkter		3 860 957	3 641 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 451 393	-2 012 132
Övriga externa kostnader	9	-271 777	-385 882
Personalkostnader	10	-157 704	-137 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-945 708	-947 248
Summa rörelsekostnader		-3 826 581	-3 483 245
RÖRELSERESULTAT		34 376	157 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 423	4 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-345 941	-247 324
Summa finansiella poster		-327 518	-242 551
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 143	-84 741
ÅRETS RESULTAT		-293 143	-84 741

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	83 502 958	84 448 666
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 502 958	84 448 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 502 958	84 448 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 588	39 343
Övriga fordringar	14	2 056 095	1 911 398
Summa kortfristiga fordringar		2 073 683	1 950 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	100 030
Summa kassa och bank		1	100 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 073 684	2 050 771
SUMMA TILLGÅNGAR		85 576 642	86 499 437

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll		4 292 419	3 996 942
Summa bundet eget kapital		57 001 419	56 705 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 004 876	-3 624 658
Årets resultat		-293 143	-84 741
Summa fritt eget kapital		-4 298 018	-3 709 399
SUMMA EGET KAPITAL		52 703 401	52 996 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 566 712	26 499 103
Summa långfristiga skulder		5 566 712	26 499 103
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 564 663	6 403 422
Leverantörsskulder		274 070	171 570
Skatteskulder		21 360	15 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	446 437	413 712
Summa kortfristiga skulder		27 306 530	7 003 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 576 642	86 499 437

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 376	157 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	945 708	947 248
	980 084	1 105 059
Erhållen ränta	18 423	4 773
Erlagd ränta	-346 276	-247 659
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	652 231	862 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-293 339	-46 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	141 833	-99 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500 724	715 677
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-771 150	-671 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-771 150	-671 120
ÅRETS KASSAFLÖDE	-270 426	44 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 996 309	1 951 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 725 883	1 996 309

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kandidaten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,13 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 468 587	3 406 068
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	1 575	25 358
Överlåtelseavgift	15 546	0
Andrahandsuthyrning	158 809	71 064
Vidarefakturerade kostnader	188 776	0
Öres- och kronutjämning	-2	408
Summa	3 834 187	3 502 898

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	20 953	0
Övriga intäkter	-5 513	29 884
Försäkringsersättning	11 330	108 273
Summa	26 770	138 157

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	243 129	224 715
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 541
Städning enligt avtal	99 418	63 759
Städning utöver avtal	0	7 325
Hissbesiktning	5 926	4 238
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	112 500	0
Bevakning	31 493	115 786
Myndighetstillsyn	0	10 160
Gemensamma utrymmen	1 269	7 448
Snöröjning/sandning	24 136	4 884
Serviceavtal	113 847	9 840
Förbrukningsmaterial	1 374	1 657
Summa	633 091	454 353

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	13 132	0
Trapphus/port/entr	3 450	2 329
Dörrar och lås/porttele	7 291	18 062
VVS	-70 000	14 165
Värmeanläggning/undercentral	0	12 998
Ventilation	0	11 920
Elinstallationer	17 659	2 017
Tele/TV/bredband/porttelefon	11 094	1
Hissar	10 224	62 331
Vattenskada	192 651	2 160
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
Summa	185 501	129 107

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	26 649
VVS	140 000	0
Summa	140 000	26 649

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	109 277	147 653
Uppvärmning	432 637	413 082
Vatten	278 843	276 009
Sophämtning/renhållning	175 392	184 127
Summa	996 150	1 020 872

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	100 220	0
Kabel-TV	147 486	138 602
Bredband	82 100	83 054
Fastighetsskatt	166 845	159 495
Summa	496 651	381 151

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	30 518	23 201
Juridiska åtgärder	0	113 001
Inkassokostnader	2 057	5 679
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Övriga förluster	7 714	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	18 125
Styrelseomkostnader	310	1 208
Fritids och trivselkostnader	490	1 334
Föreningskostnader	2 432	450
Förvaltningsarvode enl avtal	159 216	154 770
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	12 016	56 463
Konsultkostnader	1 833	1 951
Bostadsrätterna Sverige	8 010	8 010
Summa	271 777	385 882

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120 000	105 000
Arbetsgivaravgifter	37 704	32 983
Summa	157 704	137 983

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	345 941	247 115
Övriga räntekostnader	0	209
Summa	345 941	247 324

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 997 916	93 997 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 997 916	93 997 916
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 549 250	-8 607 685
Årets avskrivning	-945 708	-941 565
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 494 958	-9 549 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 502 958	84 448 666
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 923 000</i>	<i>10 923 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	120 000 000	120 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 556	58 556
Utgående anskaffningsvärde	58 556	58 556
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 556	-52 873
Avskrivningar	0	-5 683
Utgående avskrivning	-58 556	-58 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	28 606	7 405
Klientmedel	0	842 436
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	7 714
Övriga kortfristiga fordringar	188 776	0
Förutbetalda kostnader	7 708	0
Förutbet försäkr premier	105 123	0
Transaktionskonto	657 708	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 843
Summa	2 056 095	1 911 398

Försäkringspremien är periodiserad, så kostnaden kommer på rätt år, därav 0 kr på 2022 vid övergången till periodisering.

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	0,93 %	4 932 302	4 997 862
Handelsbanken	2024-06-30	0,67 %	11 081 735	11 321 375
Handelsbanken	2024-07-30	0,67 %	5 436 813	5 564 813
Handelsbanken	2024-07-30	0,67 %	5 048 253	5 220 253
Handelsbanken	2027-06-01	4,03 %	5 632 272	5 797 862
Summa			32 131 375	32 902 525
Varav kortfristig del			26 564 663	6 403 422

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 775 775 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 319 000	41 319 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning av avgifterna kan komma att ske under den senare delen av 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Eva Lena Andersson
Vice ordförande och sekreterare

Fredrik Bergström
Styrelseledamot

Fritz Jakob Johannes Engström
Styrelseledamot

Johanna Schaub
Styrelseledamot

Karin Brolin
Ordförande

Shara Dilzar
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorshuset
Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 08:23

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 08:40

DOCUMENT ID:

S1bbFxFH0eR

ENVELOPE ID:

rylZFeHCxR-S1bbFxFH0eR

DOCUMENT NAME:

Brf Kandidaten, 769613-6220 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabet Johanna Brolin karin.brolin93@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:36 18.04.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/13) IP: 94.255.241.60
2. FREDRIK BERGSTRÖM fredrik.bergstrom93@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:45 18.04.2024 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/07) IP: 192.36.34.247
3. SHARA DILZAR sharadilzar@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:52 18.04.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/25) IP: 90.129.192.241
4. EVA LENA ANDERSSON el.andersson@telia.com	Signed Authenticated	18.04.2024 11:14 18.04.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/05) IP: 130.238.40.83
5. JOHANNA SCHAUB johannaschaub98@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 11:19 18.04.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/27) IP: 92.34.156.36
6. Fritz Jakob Johannes Engström jacke.96@live.se	Signed Authenticated	20.04.2024 16:39 20.04.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/18) IP: 81.232.28.173
7. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Signed Authenticated	22.04.2024 08:23 22.04.2024 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28) IP: 4.223.91.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kandidaten

Org.nr 769613-6220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kandidaten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2024

Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 08:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 08:40

DOCUMENT ID:

HJmWteBAIO

ENVELOPE ID:


BkWFxHRIC-HJmWteBAIO

DOCUMENT NAME:

DOC180424-18042024083305.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GRAHN	 Signed	22.04.2024 08:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28)
johan.grahn@revisorshuset-uppsal a.se	Authenticated	22.04.2024 08:23	Low	IP: 4.223.91.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Belopp i SEK, låsdatum .

	Utfall ack. 2023	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2024
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	3 468 587	3 398 000	3 406 068	3 647 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	3 468 587	3 398 000	3 406 068	3 647 000
Fakturerade kostnader				
3501, Påminnelseavgift	840	0	0	0
3514, Dröjsmålsränta	56	0	0	0
3521, Pantsättningsavgift	1 575	0	25 358	0
3542, Andrahandsuthyrning	158 809	0	71 064	67 000
Summa Fakturerade kostnader	161 280	0	96 422	67 000
Summa Nettoomsättning	3 629 867	3 398 000	3 502 490	3 714 000
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämnning	-2	0	408	0
3990, Övriga intäkter	-5 513	0	29 884	0
3991, Försäkringsersättning	11 330	0	108 273	0
Summa Övriga rörelseintäkter	5 815	0	138 565	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 635 682	3 398 000	3 641 055	3 714 000
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-243 129	-220 000	-224 715	-244 000
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	0	0	-4 541	-5 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	-1 000	0	-1 000
4112, Larm och bevakning	0	0	0	0
4120, Städning enligt avtal	-99 418	-66 000	-63 759	-69 000
4121, Städning utöver avtal	0	0	-7 325	-3 000
4140, Hissbesiktning	-5 926	-5 000	-4 238	-5 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-112 500	-60 000	0	0
4150, Bevakning	-31 493	-104 000	-115 786	-126 000
4155, Myndighetstillsyn	0	-23 000	-10 160	0
4160, Gårdkostnader	0	-2 000	0	-1 000
4161, Gemensamma utrymmen	-1 269	-7 000	-7 448	-6 000
4170, Snöröjning/sandning	-24 136	0	-4 884	0
4180, Serviceavtal	-113 847	-10 000	-9 840	-11 000
4186, Avhärdning	0	0	0	0
4191, Förbrukningsmaterial	-1 374	-4 000	-1 657	-2 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-633 091	-502 000	-454 353	-473 000
Reparationer				
4300, Fastighetsförbättringar	0	-140 000	0	-119 000
4331, Tvättstuga	-13 132	0	0	0
4332, Trapphus/port/entré	-3 450	0	-2 329	0
4336, Dörrar och lås/porttele	-7 291	0	-18 062	0
4341, VVS	70 000	0	-14 165	0
4342, Värmeanläggning/undercentral	0	0	-12 998	0
4343, Ventilation	0	0	-11 920	0
4344, Elinstallationer	-17 659	0	-2 017	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	-11 094	0	-1	0

4346, Hissar	-10 224	0	-62 331	0
4351, Tak	0	0	0	0
4353, Fönster	0	0	0	0
4380, Vattenskada	-192 651	0	-2 160	0
4385, Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-3 125	0
Summa Reparationer	-185 501	-140 000	-129 107	-119 000
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	0	0	0	-26 300
4501, Huskropp utvändigt	0	0	-26 649	0
4531, Tvättstuga	0	-45 000	0	-45 000
4532, Entré/trapphus	0	0	0	0
4539, Gemensamma utrymmen	0	0	0	-8 000
4541, VVS	-140 000	-45 000	0	0
4544, Elinstallationer	0	-120 000	0	0
4551, Tak	0	-50 250	0	0
Summa Planerat underhåll	-140 000	-260 250	-26 649	-79 300
Taxebundna kostnader				
4610, El	-109 277	-132 000	-147 653	-160 000
4613, Utbetalning elstöd	0	0	0	0
4620, Uppvärmning	-432 637	-447 000	-413 082	-564 000
4630, Vatten	-278 843	-302 000	-276 009	-300 000
4640, Sophämtning/renhållning	-175 392	-163 000	-184 127	-200 000
Summa Taxebundna kostnader	-996 150	-1 044 000	-1 020 872	-1 224 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-100 220	-92 000	0	-109 000
4712, Självrisk	0	0	0	0
4760, Kabel-TV	-147 486	-148 000	-138 602	-151 000
4761, Bredband	-82 100	-91 000	-83 054	-90 000
Summa Övriga driftskostnader	-329 806	-331 000	-221 656	-350 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-166 845	-168 000	-159 495	-160 000
Summa Fastighetsskatt	-166 845	-168 000	-159 495	-160 000
Summa Driftkostnader	-2 451 393	-2 445 250	-2 012 132	-2 405 300
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	0	0	-1 691	-2 000
Summa Övriga försäljningskostnader	0	0	-1 691	-2 000
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-30 518	-20 000	-23 201	-25 000
Summa Tele och post	-30 518	-20 000	-23 201	-25 000
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	0	0	-113 001	0
6321, Inkassokostnader	-2 057	0	-5 679	-6 000
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-60	0	0	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-2 117	0	-118 680	-6 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-23 750	-19 000	-18 125	-20 000
6470, Styrelseomkostnader	-310	0	-1 208	-2 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-490	-1 000	-1 334	-2 000
6473, Föreningskostnader	-2 432	-1 000	-450	-1 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-159 216	-167 000	-154 770	-168 000
6483, Överlåtelsekostnad	-20 218	0	0	0
6484, Pantsättningskostnad	-3 152	0	0	0
6492, Korttidsinventarier	0	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	-209 568	-188 000	-175 887	-193 000
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-12 016	-6 000	-56 463	-21 000
6550, Konsultkostnader	-1 833	0	-1 951	0
Summa Övriga externa tjänster	-13 849	-6 000	-58 414	-21 000

Övriga externa kostnader				
6980, Bostadsrätterna Sverige	-8 010	-8 000	-8 010	-9 000
6999, OBS-konto	0	0	0	0
Summa Övriga externa kostnader	-8 010	-8 000	-8 010	-9 000
Summa Övriga externa kostnader	-264 063	-222 000	-385 882	-256 000
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-120 000	-105 000	-105 000	-105 000
Summa Arvoden	-120 000	-105 000	-105 000	-105 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-37 704	-33 000	-32 983	-33 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-37 704	-33 000	-32 983	-33 000
Summa Personalkostnader	-157 704	-138 000	-137 983	-138 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	762 523	592 750	1 105 059	914 700
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-945 708	-933 000	-932 569	-9 000
7822, Avskrivning fast. förbättringar	0	-9 000	-8 996	0
7830, Avskrivn maskiner o inventarier	0	-7 000	-5 683	0
Summa Avskrivningar	-945 708	-949 000	-947 248	-9 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-3 818 867	-3 754 250	-3 483 245	-2 808 300
RÖRELSERESULTAT	-183 185	-356 250	157 811	905 700
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	18 175	0	4 667	23 000
8313, Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	0	0	98	0
8314, Ränteintäkter skattekonto	248	0	8	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 423	0	4 773	23 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-345 941	-319 000	-247 115	-982 000
8429, Övriga räntekostnader	0	0	-209	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-345 941	-319 000	-247 324	-982 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-510 704	-675 250	-84 741	-53 300
ÅRETS RESULTAT	-510 704	-675 250	-84 741	-53 300