



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kandidaten



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kandidaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2039.
- 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 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 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

Karin Elisabet Johanna Brolin	Ordförande	
Eva Lena Andersson	Vice ordförande	Även sekreterare
Jenny Viklund	Kassör	
Shara Amanj Dilzar	Fastighetsansvarig	Medlemsansvarig
Björn Bertil Viklund	Fastighetsansvarig	
Maria Caroline Ekblom	Ledamot	Medlemsansvarig

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

Eva Lena Andersson, Karin Elisabet Johanna Brolin, Shara Amanj Dilzar, Maria Caroline Ekblom, Jenny Viklund och Björn Bertil Viklund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Revisorshuset	Suppleant Extern	Revisorshuset

## Valberedning

Vakant

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

## 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.

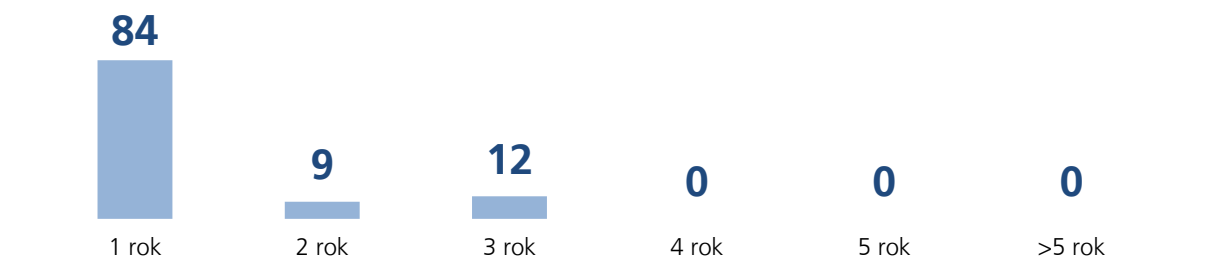
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 858 m<sup>2</sup>, varav 3 858 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt låssystem med nytt bokningssystem för tvättstugorna	2020	Great Security
Målning utvändigt, bottenvåningen	2019 - 2020	Andrés måleri
Ny belysning utomhus mot söder	2017	Jöta Gruppen
Ny belysning i trappor och korridorer	2016	Wikmans El
Låssystem	2014	Swesafe, Certego
Byggnaderna nyproducerades	2003 - 2004	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

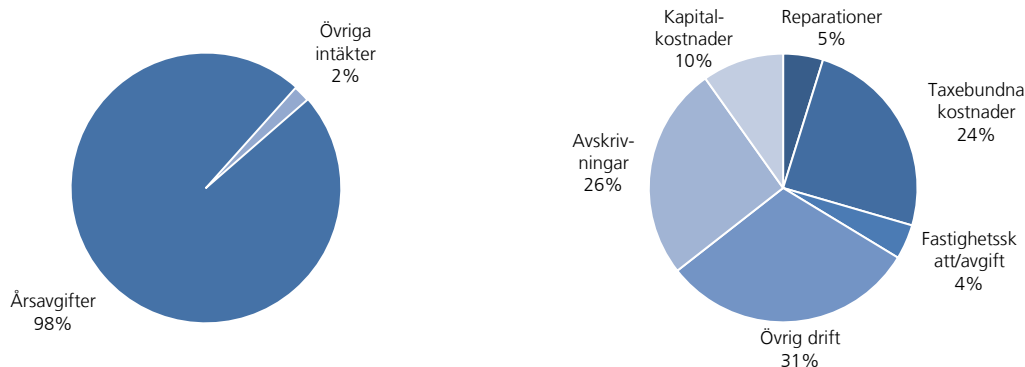
Avtal	Leverantör
Bredbandsuppkoppling 1000/1000 Mbps	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Certego
Fastighetsförvaltning	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB
Hissar	Kone AB
TV Bas	Tele2
Städ	NSF Städ AB
Parkering	Protectus Bevakning AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall
Restproduktshantering	Ragn-Sells AB
Bevakning	Securitas

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 338 045</b>	<b>3 107 194</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 477 585	3 494 644
Finansiella intäkter	288	80
Minskning kortfristiga fordringar	5 158	2 727
Ökning av kortfristiga skulder	42 096	29 866
	<b>3 525 128</b>	<b>3 527 317</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 376 538	2 551 374
Finansiella kostnader	360 987	445 388
Minskning av långfristiga skulder	1 173 896	1 299 704
	<b>3 911 421</b>	<b>4 296 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 951 752</b>	<b>2 338 045</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-386 293</b>	<b>-769 149</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra lån har betalats ner med en engångsamortering på 600 000 SEK. Amorteringstakten har ökat något eftersom likviditeten i föreningen är god och räntan just nu är förmånlig.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st  
Överlåtelser under året: 23 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218  
Tillkommande medlemmar: 50  
Avgående medlemmar: 41  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 227

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	883	883	883	906
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 702	9 007	9 344	9 473
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	28	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	99	104	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	65	40	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	94	115	126	148
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-207	-450	-240	-61
Nettoomsättning (tkr)	3 482	3 493	3 501	3 566

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

## Förändringar 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	3 604 671	244 459	-326 377	3 686 589
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 313 671</b>	<b>244 459</b>	<b>-326 377</b>	<b>56 395 589</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 024 971	-244 459	-123 426	-2 657 085
Årets resultat	-207 417	-207 417	449 803	-449 803
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 232 387</b>	<b>-451 876</b>	<b>326 377</b>	<b>-3 106 889</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>53 081 284</b>	<b>-207 417</b>	<b>0</b>	<b>53 288 700</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-207 417
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 780 511
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 459
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 232 387</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 232 387</b>
----------------------------------	-------------------

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 482 348	3 492 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-4 763	1 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 477 585</b>	<b>3 494 644</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 953 812	-2 209 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 437	-203 579
Personalkostnader	Not 6	-138 289	-137 990
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-947 765	-947 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 324 303</b>	<b>-3 499 139</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>153 283</b>	<b>-4 495</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 987	-445 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 699</b>	<b>-445 308</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-207 417</b>	<b>-449 803</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-207 417</b>	<b>-449 803</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	85 390 231	86 331 796
Maskiner	Not 9	5 683	11 883
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 395 915</b>	<b>86 343 679</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 395 915</b>	<b>86 343 679</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	237
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 859 371	2 139 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	10 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 859 431</b>	<b>2 150 888</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		100 027	200 022
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>100 027</b>	<b>200 022</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 959 458</b>	<b>2 350 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 355 373</b>	<b>88 694 589</b>

## Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 604 671	3 686 589
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 313 671</b>	<b>56 395 589</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 024 971	-2 657 085
Årets resultat		-207 417	-449 803
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 232 387</b>	<b>-3 106 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 081 284</b>	<b>53 288 700</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 902 525	34 247 837
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 902 525</b>	<b>34 247 837</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	671 120	499 704
Leverantörsskulder		305 708	280 463
Skatteskulder		11 647	8 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	383 089	369 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 371 564</b>	<b>1 158 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 355 373</b>	<b>88 694 589</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 408 497	3 408 498
Avgift andrahandsuthyrning	73 490	83 929
Öresutjämning	361	417
	<b>3 482 348</b>	<b>3 492 844</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	-4 763	1 800
	<b>-4 763</b>	<b>1 800</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	199 018	230 958
	Fastighetsskötsel beställning	0	8 483
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 035
	Städning entreprenad	59 055	57 496
	Hissbesiktning	4 125	3 675
	Myndighetstillsyn	20 390	34 548
	Bevakning	94 136	65 531
	Gård	1 095	0
	Serviceavtal	8 982	7 460
	Förbrukningsmateriel	3 309	1 531
	Teleport/hissanläggning	5 631	5 505
		<b>395 740</b>	<b>417 223</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 801
	Tvättstuga	6 232	1 552
	Entré/trapphus	3 118	12 028
	Lås	0	6 377
	VVS	6 721	20 619
	Ventilation	2 723	11 133
	Elinstallationer	13 285	4 186
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 250
	Bredband	0	31 156
	Hiss	49 535	23 156
	Tak	5 532	3 750
	Fönster	2 389	0
	Balkonger/altaner	0	3 268
	Skador/klotter/skadegörelse	2 466	12 480
	Vattenskada	86 200	8 778
		<b>178 200</b>	<b>146 532</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	6 125
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	288 189
	Balkonger/altaner	0	32 063
		<b>0</b>	<b>326 377</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	86 112	82 682
	Värme	404 958	382 381
	Vatten	273 520	251 996
	Sophämtning/renhållning	147 498	131 166
		<b>912 088</b>	<b>848 225</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	83 436	94 780
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	134 053	133 156
	Bredband	82 100	93 468
		<b>314 589</b>	<b>321 404</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>153 195</b>	<b>150 045</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 953 812</b>	<b>2 209 805</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	358	0
	Tele- och datakommunikation	17 847	16 012
	Juridiska åtgärder	56 720	0
	Inkassering avgift/hyra	3 843	4 950
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 250
	Föreningskostnader	450	791
	Fritids- och trivselkostnader	567	0
	Studieverksamhet	0	2 488
	Förvaltningsarvode	151 420	148 188
	Administration	3 138	3 649
	Konsultarvode	25 329	3 441
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 890	7 810
		<b>284 437</b>	<b>203 579</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
	Sociala kostnader	33 289	32 990
		<b>138 289</b>	<b>137 990</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	932 569	932 569
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	6 200	6 200
		<b>947 765</b>	<b>947 765</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<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	-7 666 120	-6 724 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-941 565
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 607 685</b>	<b>-7 666 120</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>85 390 231</b>	<b>86 331 796</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	58 200 000	58 200 000
	Taxeringsvärde mark	31 800 000	31 800 000
		<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
		<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 556	58 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 556</b>	<b>58 556</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-46 673	-40 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 200	-6 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-52 873</b>	<b>-46 673</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 683</b>	<b>11 883</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Kundfordringar	0	2 288		
	Osäkra kundfordringar	0	-2 288		
	Skattekonto	6 176	1 805		
	Klientmedel hos SBC	963 546	2 138 023		
	Fordringar kreditfakturer	1 471	0		
	Räntekonto hos SBC	888 179	0		
		<b>1 859 371</b>	<b>2 139 828</b>		
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Hyror/avgifter	0	10 823		
		<b>0</b>	<b>10 823</b>		
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	3 686 589	3 655 872		
	Reservering enligt stadgar	244 459	201 344		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-326 377	-170 627		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 604 671</b>	<b>3 686 589</b>		
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	-	0	2 961 913	-
	Handelsbanken	-	0	3 491 954	-
	Handelsbanken	-	0	5 509 144	-
	Handelsbanken	-	0	5 753 453	-
	Handelsbanken	0,930 %	5 063 422	5 128 982	2024-06-01
	Handelsbanken	0,860 %	5 863 422	5 928 982	2023-06-01
	Handelsbanken	-	0	5 973 113	-
	Handelsbanken	0,670 %	5 692 813	0	2024-07-30
	Handelsbanken	0,670 %	5 392 253	0	2024-07-30
	Handelsbanken	0,670 %	11 561 735	0	2024-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 573 645</b>	<b>34 747 541</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-671 120	-499 704	
			<b>32 902 525</b>	<b>34 247 837</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 218 045 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 319 000	41 319 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	22 000	21 700
	Ränta	12 378	22 976
	Avgifter och hyror	278 711	254 712
		<b>383 089</b>	<b>369 388</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2022 börjar vi använda ett nytt modernare låssystem med porttelefon och ett nytt bokningssystem för tvättstugorna.

Målningsarbetet på fasaderna mot gatan ska färdigställas under våren och försommaren 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2022

Karin Elisabet Johanna Brolin  
Ordförande

Eva Lena Andersson  
Vice ordförande

Jenny Viklund  
Kassör

Shara Amanj Dilzar  
Fastighetsansvarig

Björn Bertil Viklund  
Fastighetsansvarig

Maria Caroline Ekblom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

# REVISORS Huset

## 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 2021.

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 2021-12-31 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:

# REVISORS Huset

- 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 17/4- 2022

Johan Grann  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 408 000	3 408 497	3 408 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	73 490	0
Öresutjämning	0	361	0
Övriga intäkter	0	-4 763	0
	<b>3 408 000</b>	<b>3 477 585</b>	<b>3 408 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-241 000	-199 018	-215 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	0	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-60 000	-59 055	-58 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 125	-4 000
Myndighetstillsyn	-36 000	-20 390	-20 000
Bevakning	-69 000	-94 136	-65 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-5 000	0	0
Gård	-1 000	-1 095	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-8 982	-8 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 309	-4 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 631	-6 000
	<b>-464 000</b>	<b>-395 740</b>	<b>-416 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-146 000	0	-170 000
Tvättstuga	0	-6 232	0
Entré/trapphus	0	-3 118	0
VVS	0	-6 721	0
Ventilation	0	-2 723	0
Elinstallationer	0	-13 285	0
Hiss	0	-49 535	0
Tak	0	-5 532	0
Fönster	0	-2 389	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 466	0
Vattenskada	0	-86 200	0
	<b>-146 000</b>	<b>-178 200</b>	<b>-170 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	0	-60 000
Tak	0	0	-60 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-120 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-87 000	-86 112	-110 000
Värme	-398 000	-404 958	-415 000
Vatten	-252 000	-273 520	-156 000
Sophämtning/renhållning	-137 000	-147 498	-107 000
	<b>-874 000</b>	<b>-912 088</b>	<b>-788 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-99 000	-83 436	-82 000
Självrisk	0	-15 000	0
Kabel-TV	-139 000	-134 053	-136 000
Bredband	-98 000	-82 100	-130 000
	<b>-336 000</b>	<b>-314 589</b>	<b>-348 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 000	-153 195	-150 100
	<b>-151 000</b>	<b>-153 195</b>	<b>-150 100</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-358	-1 000
Tele- och datakommunikation	-17 000	-17 847	-16 000
Juridiska åtgärder	0	-56 720	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 843	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-567	-1 000
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-156 000	-151 420	-152 000
Administration	-5 000	-3 138	-5 000
Konsultarvode	0	-25 329	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 890	-8 000
	<b>-207 000</b>	<b>-284 437</b>	<b>-207 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-105 000	-105 000	-105 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-33 289	-32 000
	<b>-138 000</b>	<b>-138 289</b>	<b>-137 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-933 000	-932 569	-932 600
Förbättringar	-9 000	-8 996	-9 000
Maskiner	-7 000	-6 200	-6 200
	<b>-949 000</b>	<b>-947 765</b>	<b>-947 800</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 265 000</b>	<b>-3 324 303</b>	<b>-3 283 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>143 000</b>	<b>153 283</b>	<b>124 100</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	184	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Låneräntor	-450 000	-360 987	-450 000
	<b>-450 000</b>	<b>-360 699</b>	<b>-450 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-307 000</b>	<b>-207 417</b>	<b>-325 900</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)