



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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).

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 2022.

### 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 2023 och 2043.
- 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 Brolin	Ordförande	
Eva Lena Andersson	Vice ordförande	och sekreterare
Shara Dilzar	Kassör	och vice fastighetsansvarig
Jacob Engström	Fastighetsansvarig	
Nils Fredrik Bergström	Ledamot	IT ansvarig
Johanna Schaub	Ledamot	medlemsansvarig

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

Eva Lena Andersson, Nils Fredrik Bergström, Karin Brolin, Shara Dilzar, Jacob Engström och Johanna Schaub.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Revisorshuset	Suppleant Extern	Revisorshuset

### Valberedning

Vakant Vakant

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

### 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

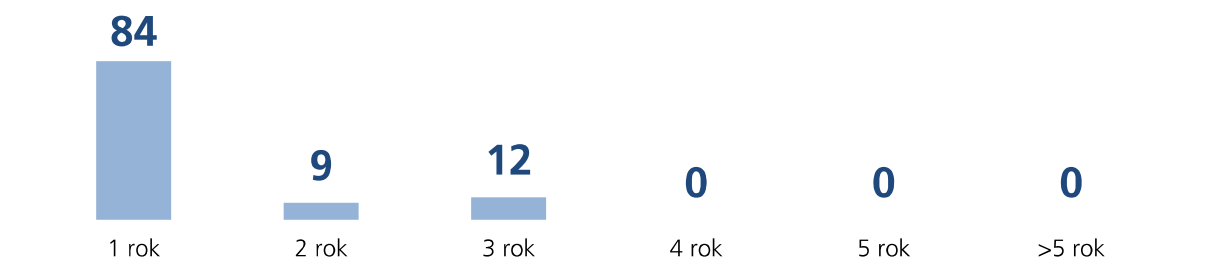
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2004.

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 2023 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt låssystem med nytt bokningssystem för tvättstugorna	2020	Great Security, 5 års garanti
Målning utvändigt, bottenvåningen	2019 - 2022	Andrés måleri
Ny belysning utomhus mot söder	2017	Jöta Gruppen
Ny belysning i trappor och korridorer	2016	Wikmans EI (nu Jöta Gruppen)
Låssystem	2014	Swesafe (nu 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 och Great Security
Fastighetsförvaltning	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB
Hissar	Kone AB
TV Bas	Tele2
Städ	PD Miljövårdsservice AB
Parkering	Protectus Bevakning AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall
Restproduktshantering	Ragn-Sells AB
Bevakning	Securitas

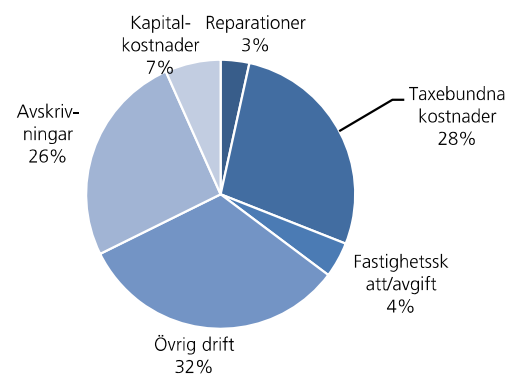
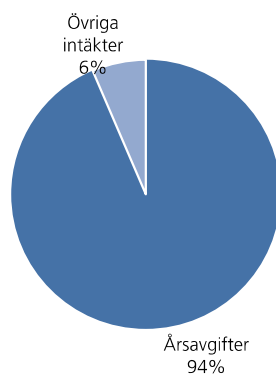
## Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god likviditet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 951 752</b>	<b>2 338 045</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 641 055	3 477 585
Finansiella intäkter	4 773	288
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 158
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 096
	<b>3 645 828</b>	<b>3 525 128</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 535 997	2 376 538
Finansiella kostnader	247 324	360 987
Ökning av kortfristiga fordringar	46 755	0
Minskning av långfristiga skulder	671 120	1 173 896
Minskning av kortfristiga skulder	100 075	0
	<b>3 601 271</b>	<b>3 911 421</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 996 309</b>	<b>1 951 752</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>44 557</b>	<b>-386 293</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 1 519 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

Under året 2022 har Uppsala kommun godkänt radonmätningarna för alla våra hus. Nästa gång vi ska mäta radon är om 10 år alltså år 2032.

Det nya låssystemet har tagits i bruk och även det nya bokningssystemet för tvättstugorna. Nu öppnas ytterdörrarna med låstagen och det gäller även för tvättstugorna samt dörren till rummet med förråden på plan 6. Nyckel och portkod fungerar inte längre för dessa dörrar. Porttelefon finns numera men portkod används inte alls längre. Nycklarna används endast till lägenheterna och till soprummen. Tid i tvättstugan bokas digitalt via föreningens hemsida, <https://www.brkandidaten.se/>

Träracken vid trapporna på baksidan av husen byttes och bänkar utomhus fick nytt trä. Lekplatsen är besiktad och godkänd.

Måleriarbetet på ytterfasaden bottenvåningen mot St Johannesgatan gjordes färdigt under sommaren, på alla hus.

På granntomten på andra sidan St Johannesgatan vid C-huset har det som återstod av bensinstationen tagits bort. Taket över pumparna är borta och tankarna har grävts upp. Med anledning av detta arbete har C-huset besiktigats och en vibrationsmätare sitter på fasaden mot parkeringsplatsen. Huset har inte fått några skador.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 227  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 22  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 230

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	883	883	883	883
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 528	8 702	9 007	9 344
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	22	21	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	105	99	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	71	65	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	94	115	126
Soliditet (%)	61	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-207	-450	-240
Nettoomsättning (tkr)	3 503	3 482	3 493	3 501

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	3 996 942	392 271	0	3 604 671
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 705 942</b>	<b>392 271</b>	<b>0</b>	<b>56 313 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 624 658	-392 271	-207 416	-3 024 971
Årets resultat	-84 741	-84 741	207 416	-207 417
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 709 399</b>	<b>-477 012</b>	<b>0</b>	<b>-3 232 387</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 996 543</b>	<b>-84 741</b>	<b>0</b>	<b>53 081 284</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-84 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 232 387
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 271
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 709 399</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	26 649
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 682 750</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 502 898	3 482 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 157	-4 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 641 055</b>	<b>3 477 585</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 011 052	-1 953 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 962	-284 437
Personalkostnader	Not 6	-137 983	-138 289
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-947 248	-947 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 483 245</b>	<b>-3 324 303</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>157 811</b>	<b>153 283</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 773	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 324	-360 987
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 551</b>	<b>-360 699</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-84 741</b>	<b>-207 417</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-84 741</b>	<b>-207 417</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 84 448 666	85 390 231
Maskiner	Not 9 0	5 683
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>84 448 666</b>	<b>85 395 915</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>84 448 666</b>	<b>85 395 915</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	39 343	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 911 398	1 859 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 950 741</b>	<b>1 859 431</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	100 030	100 027
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>100 030</b>	<b>100 027</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 050 771</b>	<b>1 959 458</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>86 499 437</b>	<b>87 355 373</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 996 942	3 604 671
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 705 942</b>	<b>56 313 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 624 658	-3 024 971
Årets resultat		-84 741	-207 417
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 709 399</b>	<b>-3 232 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 996 543</b>	<b>53 081 284</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 499 103	32 902 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 499 103</b>	<b>32 902 525</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 403 422	671 120
Leverantörsskulder		171 570	305 708
Skatteskulder		15 087	11 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	413 712	383 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 003 791</b>	<b>1 371 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 499 437</b>	<b>87 355 373</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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 406 068	3 408 497
Överlåtelse/pantsättning	25 358	0
Avgift andrahandsuthyrning	71 064	73 490
Öresutjämning	408	361
	<b>3 502 898</b>	<b>3 482 348</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	108 273	0
Övriga intäkter	29 884	-4 763
	<b>138 157</b>	<b>-4 763</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	224 715	199 018
	Fastighetsskötsel beställning	4 541	0
	Snöröjning/sandning	4 884	0
	Städning entreprenad	63 759	59 055
	Städning enligt beställning	7 325	0
	Hissbesiktning	4 238	4 125
	Myndighetstillsyn	10 160	20 390
	Bevakning	115 786	94 136
	Gemensamma utrymmen	1 254	0
	Gård	0	1 095
	Serviceavtal	9 840	8 982
	Förbrukningsmateriel	1 657	3 309
	Teleport/hissanläggning	6 194	5 631
		<b>454 353</b>	<b>395 740</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	6 232
	Entré/trapphus	2 329	3 118
	Lås	18 062	0
	VVS	14 165	6 721
	Värmeanläggning/undercentral	12 998	0
	Ventilation	11 920	2 723
	Elinstallationer	2 017	13 285
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1	0
	Hiss	62 331	49 535
	Tak	0	5 532
	Fönster	0	2 389
	Skador/klotter/skadegörelse	3 125	2 466
	Vattenskada	2 160	86 200
		<b>129 107</b>	<b>178 200</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Huskropp utvändigt	26 649	0
		<b>26 649</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	146 573	86 112
	Värme	413 082	404 958
	Vatten	276 009	273 520
	Sophämtning/renhållning	184 127	147 498
		<b>1 019 792</b>	<b>912 088</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	0	83 436
	Självrisk	0	15 000
	Kabel-TV	138 602	134 053
	Bredband	83 054	82 100
		<b>221 656</b>	<b>314 589</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>159 495</b>	<b>153 195</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 011 052</b>	<b>1 953 812</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	0
	Medlemsinformation	0	358
	Tele- och datakommunikation	23 201	17 847
	Juridiska åtgärder	113 001	56 720
	Inkassering avgift/hyra	5 679	3 843
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	16 875
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 208	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 334	567
	Förvaltningsarvode	154 770	151 420
	Administration	56 463	3 138
	Konsultarvode	1 951	25 329
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	7 890
	OBS konto	1 080	0
		<b>386 962</b>	<b>284 437</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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	32 983	33 289
		<b>137 983</b>	<b>138 289</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	932 569	932 569
	Förbättringar	8 996	8 996
	Maskiner	5 683	6 200
		<b>947 248</b>	<b>947 765</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	93 997 916	93 997 916
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 997 916</b>	<b>93 997 916</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 607 685	-7 666 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 565	-941 565
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 549 250</b>	<b>-8 607 685</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 448 666</b>	<b>85 390 231</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 923 000	10 923 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	58 200 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	31 800 000
		<b>120 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 000 000	90 000 000
		<b>120 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<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	-52 873	-46 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 683	-6 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 556</b>	<b>-52 873</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 683</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 405	6 176
	Klientmedel hos SBC	842 436	963 546
	Fordringar kreditfakturer	7 714	1 471
	Räntekonto hos SBC	1 053 843	888 179
		<b>1 911 398</b>	<b>1 859 371</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 604 671	3 686 589
	Reservering enligt stadgar	392 271	244 459
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-326 377
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 996 942</b>	<b>3 604 671</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	Handelsbanken	0,930 %	4 997 862	5 063 422	2024-06-01
	Handelsbanken	0,860 %	5 797 862	5 863 422	2023-06-01
	Handelsbanken	0,670 %	5 564 813	5 692 813	2024-07-30
	Handelsbanken	0,670 %	5 220 253	5 392 253	2024-07-30
	Handelsbanken	0,670 %	11 321 735	11 561 735	2024-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 902 525</b>	<b>33 573 645</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 403 422	-671 120	
			<b>26 499 103</b>	<b>32 902 525</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 546 925 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 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	41 319 000	41 319 000



<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	21 994	22 000
	Ränta	12 043	12 378
	Avgifter och hyror	309 675	278 711
		<b>413 712</b>	<b>383 089</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer en spolning av alla avlopp att genomföras. Samtidigt sker kontroll av all avluftning. Ventilationsrengöring och OVK ska också utföras under 2023.

Styrelsen kommer att arbeta vidare med frågan om laddplatser för elbilar.

Utemöblerna som har bord ska slipas och målas under våren.

På tomten där bensinstationen varit kommer arbetet att fortsätta. Marken ska saneras och Akademiförvaltningen planerar att uppföra bostadshus på tomten. Gräsplanen mitt emot A-huset blir kvar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2023

Karin Brolin  
Ordförande

Eva Lena Andersson  
Vice ordförande

Shara Dilzar  
Kassör

Jacob Engström  
Fastighetsansvarig

Nils Fredrik Bergström  
Ledamot

Johanna Schaub  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Grahn  
Extern revisor

## 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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022 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 revisionsred 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 2023

---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 398 000	3 406 068	3 408 000
Överlåtelse/pantsättning	0	25 358	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	71 064	0
Öresutjämning	0	408	0
Försäkringsersättning	0	108 273	0
Övriga intäkter	0	29 884	0
	<b>3 398 000</b>	<b>3 641 055</b>	<b>3 408 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-220 000	-224 715	-241 000
Fastighetskötsel beställning	0	-4 541	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	0	-4 884	-15 000
Städning entreprenad	-66 000	-63 759	-60 000
Städning enligt beställning	0	-7 325	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-60 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 238	-4 000
Myndighetstillsyn	-23 000	-10 160	-36 000
Bevakning	-104 000	-87 402	-69 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 254	-1 000
Sophantering	0	0	-5 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-10 000	-38 224	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 657	-3 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-6 194	-6 000
	<b>-502 000</b>	<b>-454 353</b>	<b>-464 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-140 000	0	-146 000
Entré/trapphus	0	-2 329	0
Lås	0	-18 062	0
VVS	0	-14 165	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 998	0
Ventilation	0	-11 920	0
Elinstallationer	0	-2 017	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1	0
Hiss	0	-62 331	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 125	0
Vattenskada	0	-2 160	0
	<b>-140 000</b>	<b>-129 107</b>	<b>-146 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-45 000	0	0
VVS	-45 000	0	0
Elinstallationer	-120 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-26 649	0
Tak	-50 250	0	0
	<b>-260 250</b>	<b>-26 649</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-132 000	-146 573	-87 000
Värme	-447 000	-413 082	-398 000
Vatten	-302 000	-276 009	-252 000
Sophämtning/renhållning	-163 000	-184 127	-137 000
	<b>-1 044 000</b>	<b>-1 019 792</b>	<b>-874 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-92 000	0	-99 000
Kabel-TV	-148 000	-138 602	-139 000
Bredband	-91 000	-83 054	-98 000
	<b>-331 000</b>	<b>-221 656</b>	<b>-336 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-168 000	-159 495	-151 000
	<b>-168 000</b>	<b>-159 495</b>	<b>-151 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 691	0
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-20 000	-23 201	-17 000
Juridiska åtgärder	0	-113 001	0
Inkassering avgift/hyra	0	-5 679	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 125	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 208	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 334	0
Studieverksamhet	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-167 000	-154 770	-156 000
Administration	-5 000	-56 463	-5 000
Konsultarvode	0	-1 951	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 010	-8 000
OBS konto	0	-1 080	0
	<b>-222 000</b>	<b>-386 962</b>	<b>-207 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-105 000	-105 000	-105 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-32 983	-33 000
	<b>-138 000</b>	<b>-137 983</b>	<b>-138 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-933 000	-932 569	-933 000
Förbättringar	-9 000	-8 996	-9 000
Maskiner	-7 000	-5 683	-7 000
	<b>-949 000</b>	<b>-947 248</b>	<b>-949 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 754 250</b>	<b>-3 483 245</b>	<b>-3 265 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-356 250</b>	<b>157 811</b>	<b>143 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 667	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-319 000	-247 115	-450 000
Övriga räntekostnader	0	-209	0
	<b>-319 000</b>	<b>-242 551</b>	<b>-450 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-675 250</b>	<b>-84 741</b>	<b>-307 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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)