



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kandidaten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 3:10	2003	Uppsala, S:t Johannesgatan 36 A
Kåbo 3:11	2003	Uppsala, S:t Johannesgatan 36 B
Kåbo 3:9	2003	Uppsala, S:t Johannesgatan 36 C

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

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
Carl Junghahn	Styrelseledamot
Fritz Jakob Johannes Engström	Styrelseledamot
John Torbjörnsson	Styrelseledamot
Tim Sundbue	Styrelseledamot
Fredrik Bergström	Suppleant

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Styrelsen eller två av styrelsens firmatecknare tecknar firma tillsammans.

Revisorer

Revisorshuset Revisor Revisorshuset

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplanen uppdaterades

2024 och sträcker sig från 2013-2033. Efter räkenskapsårets slut finns en ny underhållsplan. Den nya underhållsplanen förenar följande och följer upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2044.

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 2024 beviljade styrelsen sammanlagt 24 ansökningar om andrahandsuthyrning. Som längst beviljas andrahandsuthyrning under 1 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens likviditet är god. Den höjning av avgifterna på 15 %, som gäller från 1 juni 2024, har hittills visat sig vara tillräckligt för att täcka föreningens kostnader, trots det höga ränteläget.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC är uppsagt och upphör 24-12-31. SBC får dock uppdraget att göra Årsredovisningen för 2024 och budget för 2025. Vi betalar SBC arvode för det 1a kvartalet 2025. Ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Fastum som tar över från 25-01-01.

Avtalet med Tele2 har omförhandlats. BAS-utbudet har sagts upp och avslutas 24-12-31. Från 1 januari 2025 har föreningen Tele2s Grundutbud i HD. Detta ingår i avgiften för våra medlemmar.

Övriga uppgifter

Under året målades väggarna i trapphuset och korridorer i hus 36 B.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 39. Vid räkenskapsårets slut fanns det 223 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 156 523	3 834 187	3 503 870	3 482 348
Resultat efter fin. poster	-448 353	-293 143	-84 741	-207 417
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	4 631 591	4 292 419	3 996 942	3 604 671
Taxeringsvärde	120 000 000	120 000 000	120 000 000	90 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 028	899	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	89,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 186	8 329	8 528	8 702
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 186	8 329	8 528	8 702
Sparande per kvm totalyta, kr	180	205	224	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	28	38	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	112	107	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	82	72	72	71
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	213	217	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	1,06	0,74	-
Räntekänslighet (%)	7,95	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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	52 709 000	-	-	52 709 000
Fond, yttre underhåll	4 292 419	-140 000	479 172	4 631 591
Balanserat resultat	-4 004 876	-153 143	-479 172	-4 637 190
Årets resultat	-293 143	293 143	-448 353	-448 353
Eget kapital	52 703 401	0	-448 353	52 255 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 158 019
Årets resultat	-448 353
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-479 172
Totalt	-5 085 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	197 495
Balanseras i ny räkning	-4 888 049

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 157 495	3 834 187
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 770
Summa rörelseintäkter		4 157 495	3 860 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 404 922	-2 451 393
Övriga externa kostnader	9	-272 174	-271 777
Personalkostnader	10	-196 060	-157 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-945 708	-945 708
Summa rörelsekostnader		-3 818 865	-3 826 581
RÖRELSERESULTAT		338 630	34 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 617	18 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-823 600	-345 941
Summa finansiella poster		-786 983	-327 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-448 353	-293 143
ÅRETS RESULTAT		-448 353	-293 143

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	82 557 250	83 502 958
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 557 250	83 502 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 557 250	83 502 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-11 180	17 588
Övriga fordringar	14	663 085	1 943 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	201 154	112 831
Summa kortfristiga fordringar		853 059	2 073 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 273 135	1
Summa kassa och bank		1 273 135	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 126 194	2 073 684
SUMMA TILLGÅNGAR		84 683 444	85 576 642

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 709 000	52 709 000
Fond för yttre underhåll		4 631 591	4 292 419
Summa bundet eget kapital		57 340 591	57 001 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 637 190	-4 004 876
Årets resultat		-448 353	-293 143
Summa fritt eget kapital		-5 085 544	-4 298 018
SUMMA EGET KAPITAL		52 255 047	52 703 401
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 501 152	5 566 712
Summa långfristiga skulder		5 501 152	5 566 712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 081 927	26 564 663
Leverantörsskulder		308 872	274 070
Skatteskulder		16 327	21 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	520 119	446 437
Summa kortfristiga skulder		26 927 245	27 306 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 683 444	85 576 642

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 630	34 376
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	945 708	945 708
	1 284 338	980 084
Erhållen ränta	36 617	18 423
Erlagd ränta	-760 156	-346 276
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 799	652 231
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 166	-293 339
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 007	141 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531 640	500 724
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-548 296	-771 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-548 296	-771 150
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 656	-270 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 725 883	1 996 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 709 227	1 725 883

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 966 179	3 468 587
Påminnelseavgift	360	840
Dröjsmålsränta	0	56
Pantsättningsavgift	5 634	1 575
Överlåtelseavgift	46 508	15 546
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	138 373	158 809
Vidarefakturerade kostnader	0	188 776
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	4 157 495	3 834 187

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	20 953
Övriga intäkter	0	-5 513
Försäkringsersättning	0	11 330
Summa	0	26 770

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	256 992	243 129
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 846	0
Städning enligt avtal	87 314	99 418
Besiktningar	5 676	0
Hissbesiktning	4 594	5 926
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	112 500
Bevakning	0	31 493
Gemensamma utrymmen	0	1 269
Sophantering	13 169	0
Snöröjning/sandning	6 398	24 136
Serviceavtal	100 640	113 847
Förbrukningsmaterial	260	1 374
Summa	480 889	633 091

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 844	0
Tvättstuga	14 109	13 132
Trapphus/port/entr	0	3 450
Dörrar och lås/porttele	924	7 291
VVS	12 605	-70 000
Elinstallationer	17 496	17 659
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 094
Hissar	45 157	10 224
Vattenskada	0	192 651
Skador/klotter/skadegörelse	4 675	0
Summa	96 809	185 501

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	99 568	0
Tvättstuga	97 927	0
VVS	0	140 000
Summa	197 495	140 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	151 195	109 277
Uppvärmning	506 885	432 637
Vatten	314 473	278 843
Sophämtning/renhållning	166 277	175 392
Summa	1 138 830	996 150

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	96 360	100 220
Kabel-TV	147 536	147 486
Bredband	75 853	82 100
Fastighetsskatt	171 150	166 845
Summa	490 899	496 651

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	32 464	30 518
Inkassokostnader	0	2 057
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-60	60
Övriga förluster	0	7 714
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	23 750
Styrelseomkostnader	879	310
Fritids och trivselkostnader	1 000	490
Föreningskostnader	488	2 432
Förvaltningsarvode enl avtal	160 887	159 216
Överlåtelsekostnad	36 108	20 218
Pantsättningskostnad	8 600	3 152
Administration	4 308	12 016
Konsultkostnader	0	1 833
Bostadsrätterna Sverige	0	8 010
Summa	272 174	271 777

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	155 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	41 060	37 704
Summa	196 060	157 704

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	823 600	345 941
Summa	823 600	345 941

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 997 916	93 997 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 997 916	93 997 916
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 494 958	-9 549 250
Årets avskrivning	-945 708	-945 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 440 666	-10 494 958
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 557 250	83 502 958
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 556	58 556
Utgående anskaffningsvärde	58 556	58 556
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 556	-58 556
Utgående avskrivning	-58 556	-58 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 217	28 606
Övriga kortfristiga fordringar	188 776	188 776
Fordran SBC	5 000	0
Transaktionskonto	228 802	657 708
Borgo räntekonto	207 290	1 068 174
Summa	663 085	1 943 264

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	59 603	7 708
Förutbet försäkr premier	119 881	105 123
Förutbet kabel-TV	15 423	0
Förutbet bredband	6 247	0
Summa	201 154	112 831

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,40 %	4 875 024	4 932 302
Handelsbanken	-	-	-	11 081 735
Handelsbanken	2025-01-30	3,65 %	5 327 461	5 436 813
Handelsbanken	2025-01-30	3,65 %	4 906 955	5 048 253
Handelsbanken	2027-06-01	4,03 %	5 566 712	5 632 272
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,20 %	10 906 927	-
Summa			31 583 079	32 131 375
Varav kortfristig del			26 081 927	26 564 663

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 879 399 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	38 715	0
Uppl kostn el	9 119	0
Uppl kostnad Värme	46 050	0
Uppl kostn räntor	75 152	11 708
Uppl kostnad arvoden	120 000	111 709
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 704	0
Förutbet hyror/avgifter	0	323 020
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	193 379	0
Summa	520 119	446 437

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 319 000	41 319 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under början av 2025 köper föreningen in 2 nya tvättmaskiner. En till hus A och den andra till hus C. Under 2025 kommer avtalet med tele2 att omfatta Grundutbudet för TV i HD kvalitet. Fastum AB kommer att ta över den ekonomiska förvaltningen från 1 jan 2025. Vid Årsstämman 2025 kommer styrelsen att föreslå nya stadgar. Förslaget läggs då fram för 2:a gången. Om förslaget antas av medlemmarna vid Årsstämman 2025 kommer de nya stadgarna att lämnas in till Bolagsverket. Ändringen medför att Årsstämman kan vara helt digital i framtiden.

Underskrifter

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

Uppsala

Carl Junghahn
Styrelseledamot

Eva Lena Andersson
Vice ordförande och sekreterare

Fritz Jakob Johannes Engström
Styrelseledamot

John Torbjörnsson
Styrelseledamot

Karin Brolin
Ordförande

Shara Dilzar
Kassör

Tim Sundbue
Styrelseledamot

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

Revisorshuset
Isabella Rümmer
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 16:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 11:39

DOCUMENT ID:

Byu_Xqgbxx

ENVELOPE ID:

BJPv07ceZee-Byu_Xqgbxx

DOCUMENT NAME:

Brf Kandidaten, 769613-6220 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA LENA ANDERSSON el.andersson@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:48 13.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.222.23
2. TIM OSKAR SUNDBÜE timpanswe@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:52 13.05.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.25.144.150
3. SHARA AMANJ DILZAR sharadilzar@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:53 13.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.51.168
4. CARL JUNGHAHN carl.junghahn@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:54 13.05.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.218.87
5. Karin Elisabet Johanna Brolin karin.brolin93@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 12:02 13.05.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.140.144
6. JOHN KARL OLOF TORBJÖRNSSON johtor29@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:55 13.05.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.187.233
7. Fritz Jakob Johannes Engström fredrik.bergstrom93@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 16:12 13.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.218.81
8. ISABELLA RÜMMER isabella.rummer@revisorshuset-uppsala.se	Signed Authenticated	13.05.2025 16:14 13.05.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.114.215

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

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 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 dag framgår av min digitala signatur

Baker Tilly Uppsala AB

Isabella Rümmer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 16:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 11:39

DOCUMENT ID:

r1buuQ9eZee

ENVELOPE ID:

rkUvuXqg-eg-r1buuQ9eZee

DOCUMENT NAME:

1. RB den dag som framgår.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISABELLA RÜMMER	 Signed	13.05.2025 16:23	eID	Swedish BankID
isabella.rummer@revisorshuset-up psala.se	Authenticated	13.05.2025 16:22	Low	IP: 135.225.114.215

* 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. 2024	Budget 2024	Utfall 2023	Budget 2025
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	3 966 179	3 647 000	3 468 587	4 194 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	3 966 179	3 647 000	3 468 587	4 194 000
Fakturerade kostnader				
3501, Påminnelseavgift	360	0	840	0
3514, Dröjsmålsränta	0	0	56	0
3521, Pantsättningsavgift	5 634	0	1 575	2 000
3522, Överlåtelseavgift	46 508	0	15 546	18 000
3541, Administrativ avgift	441	0	0	0
3542, Andrahandsuthyrning	138 373	67 000	158 809	38 000
Summa Fakturerade kostnader	191 316	67 000	176 826	58 000
Rörelsens sidointäkter				
3622, Vidarefakturerade kostnader	0	0	188 776	0
Summa Rörelsens sidointäkter	0	0	188 776	0
Summa Nettoomsättning	4 157 495	3 714 000	3 834 189	4 252 000
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	0	0	-2	0
3987, Elstöd	0	0	20 953	0
3990, Övriga intäkter	0	0	-5 513	0
3991, Försäkringsersättning	0	0	11 330	0
Summa Övriga rörelseintäkter	0	0	26 768	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	4 157 495	3 714 000	3 860 957	4 252 000
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-256 992	-244 000	-243 129	-256 000
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	-5 846	-5 000	0	-2 000
4120, Städning enligt avtal	-87 314	-69 000	-99 418	-105 000
4121, Städning utöver avtal	0	-3 000	0	-3 000
4139, Besiktningar	-5 676	0	0	0
4140, Hissbesiktning	-4 594	-5 000	-5 926	-6 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	-112 500	0
4150, Bevakning	0	-126 000	-31 493	-33 000
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	0	-1 000	0	-1 000
4161, Gemensamma utrymmen	0	-6 000	-1 269	-5 000
4162, Sophantering	-13 169	0	0	0
4170, Snöröjning/sandning	-6 398	0	-24 136	-24 000
4180, Serviceavtal	-100 640	-11 000	-113 847	-120 000
4191, Förbrukningsmaterial	-260	-2 000	-1 374	-2 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-480 889	-472 000	-633 091	-557 000
Reparationer				
4300, Reparationer	-1 844	-119 000	0	-71 000
4331, Tvättstuga	-14 109	0	-13 132	0
4332, Trapphus/port/entré	0	0	-3 450	0

4336, Dörrar och lås/porttele	-924	0	-7 291	0
4341, VVS	-12 605	0	70 000	0
4342, Värmeanläggning/undercentral	0	0	0	0
4343, Ventilation	0	0	0	0
4344, Elinstallationer	-17 496	0	-17 659	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	-11 094	0
4346, Hissar	-45 157	0	-10 224	0
4380, Vattenskada	0	0	-192 651	0
4385, Skador/klotter/skadegörelse	-4 675	0	0	0
Summa Reparationer	-96 809	-119 000	-185 501	-71 000
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	-99 568	-26 300	0	-128 250
4501, Huskropp utvändigt	0	0	0	0
4531, Tvättstuga	-97 927	-45 000	0	0
4532, Entré/trapphus	0	0	0	0
4539, Gemensamma utrymmen	0	-8 000	0	0
4541, VVS	0	0	-140 000	0
4544, Elinstallationer	0	0	0	0
4551, Tak	0	0	0	0
Summa Planerat underhåll	-197 495	-79 300	-140 000	-128 250
Taxebundna kostnader				
4610, El	-151 195	-160 000	-109 277	-115 000
4620, Uppvärmning	-506 885	-564 000	-432 637	-538 000
4630, Vatten	-314 473	-300 000	-278 843	-402 000
4640, Sophämtning/renhållning	-166 277	-200 000	-175 392	-185 000
Summa Taxebundna kostnader	-1 138 830	-1 224 000	-996 150	-1 240 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-96 360	-109 000	-100 220	-128 000
4760, Kabel-TV	-147 536	-151 000	-147 486	-155 000
4761, Bredband	-75 853	-90 000	-82 100	-86 000
Summa Övriga driftskostnader	-319 749	-350 000	-329 806	-369 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-171 150	-160 000	-166 845	-187 000
Summa Fastighetsskatt	-171 150	-160 000	-166 845	-187 000
Summa Driftkostnader	-2 404 922	-2 404 300	-2 451 393	-2 552 250
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	0	-2 000	0	0
Summa Övriga försäljningskostnader	0	-2 000	0	0
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-32 464	-25 000	-30 518	-32 000
Summa Tele och post	-32 464	-25 000	-30 518	-32 000
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	0	0	0	0
6321, Inkassokostnader	0	-6 000	-2 057	-2 000
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0	-60	0
6380, Övriga förluster	0	0	-7 714	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	60	-6 000	-9 831	-2 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-27 500	-20 000	-23 750	-25 000
6470, Styrelseomkostnader	-879	-2 000	-310	-1 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-1 000	-2 000	-490	-1 000
6473, Föreningskostnader	-488	-1 000	-2 432	-3 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-160 887	-168 000	-159 216	-168 000
6483, Överlåtelsekostnad	-36 108	0	-20 218	-23 000
6484, Pantsättningskostnad	-8 600	0	-3 152	-4 000
6492, Korttidsinventarier	0	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	-235 462	-193 000	-209 568	-225 000
Övriga externa tjänster				

6500, Administration	-4 308	-21 000	-12 016	-24 000
6550, Konsultkostnader	0	0	-1 833	0
Summa Övriga externa tjänster	-4 308	-21 000	-13 849	-24 000
Övriga externa kostnader				
6980, Bostadsrätterna Sverige	0	-9 000	-8 010	-9 000
Summa Övriga externa kostnader	0	-9 000	-8 010	-9 000
Summa Övriga externa kostnader	-272 174	-256 000	-271 777	-292 000
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-155 000	-105 000	-120 000	-105 000
Summa Arvoden	-155 000	-105 000	-120 000	-105 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-41 060	-33 000	-37 704	-33 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-41 060	-33 000	-37 704	-33 000
Summa Personalkostnader	-196 060	-138 000	-157 704	-138 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 284 338	915 700	980 084	1 269 750
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-945 708	-9 000	-945 708	-946 000
Summa Avskrivningar	-945 708	-9 000	-945 708	-946 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-3 818 865	-2 807 300	-3 826 581	-3 928 250
RÖRELSERESULTAT	338 630	906 700	34 376	323 750
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	36 044	23 000	18 175	16 000
8313, Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	0	0	0	0
8314, Ränteintäkter skattekonto	573	0	248	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	36 617	23 000	18 423	16 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-823 600	-982 000	-345 941	-1 121 000
8429, Övriga räntekostnader	0	0	0	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-823 600	-982 000	-345 941	-1 121 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-448 353	-52 300	-293 143	-781 250
ÅRETS RESULTAT	-448 353	-52 300	-293 143	-781 250