

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kandidaten**

769601-8378

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kandidaten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### **Verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av verksamheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1996-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-07-30.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Harry Carlsson	ledamot, ordförande och kassör
Bert-Åke Samuelsson	ledamot, sekreterare
Kenneth Sundwall	ledamot, v.ordförande
Astrid Josefsson	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

### **Revisorer**

Bo Göransson	intern revisor
--------------	----------------

### **Valberedning**

Lisbeth Larsson	sammankallande
Harriet Carlsson	

### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Senioren 4 i Kungälv Kommun. Fastigheten består av nio byggnader med totalt 14 st bostadsrätter i både friliggande-, par- och radhus samt ett gemensamt soprum. Den sammanlagda bostadsarean utgör 1.178 kvm.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.

Lägenhetsfördelning	storlek	antal
	2 rok	2
	3 rok	6
	4 rok	5
	5 rok	1

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2018.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften utgör 7 812 kr/småhus, alternativt 0,75% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Årets in- och utbetalningar	2018	2017
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>656 573</b>	<b>850 050</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	882 646	876 043
Förändring kortfristiga fordringar	0	2 290
Förändring kortfristiga skulder	2 473	4 896
	<b>885 119</b>	<b>883 229</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	569 044	507 969
Räntekostnader/finansiella kostnader	114 279	126 243
Anskaffning anläggningstillgång	0	96 250
Förändring kortfristiga fordringar	632	0
Amortering av föreningens lån	238 147	346 244
	<b>922 102</b>	<b>1 076 706</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 36 983</b>	<b>- 193 477</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>619 590</b>	<b>656 573</b>

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Revisorsringen Sverige AB

Styrelsen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Under 2018 har följande genomförts:

Styrelsen har under året deltagit i fem olika kurser för skötsel och hantering av BRF.

Rengöring och kontroll av ventilationsanläggningen.

Service av elpannor.

Målningsarbete: takplåtar, huvar, vindskivor och renovering av två stycken fasader.

Översyn av lekplatsen, byte av bland annat gungor.

Halverad hyra i december.

Total underhållskostnad inkl. sänkt hyra i dec. 303.000 kronor

### Under 2019 planeras följande:

Fortsättning av målningsarbeten från 2018, samt vid behov bytande av skadade paneler.

Borttagning av häck vid sophuset, ersätts av spalje med växter

Viss höjning av vattenavgifter (på grund av kommunens höjning).

Årlig service av elpannor.

Total kostnad för underhåll samt förändringsarbeten. c:a 210.000 kronor.

## Medlemsinformation

Samtliga 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 21 medlemmar.

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse skett.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	883	876	865	912
Resultat efter finansiella poster tkr	39	81	119	89
Soliditet (%)	33,48	32,72	31,53	30,63
Genomsnittlig årsavgift m <sup>2</sup> kr	713	713	738	738
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,29	1,38	2,02	2,72
Lån /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	7 508	7 710	8 004	8 122
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8	7	5	5
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	47	49	42	40

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 276 000	1 183 000	423 357	512 497	81 026	<b>4 475 880</b>
Disposition av föregående års resultat:			-31 933	112 959	-81 026	<b>0</b>
Årets resultat					38 517	<b>38 517</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 276 000</b>	<b>1 183 000</b>	<b>391 424</b>	<b>625 456</b>	<b>38 517</b>	<b>4 514 397</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	625 456
årets vinst	38 517
	<b>663 973</b>
disponeras så att	
till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	48 300
ur underhållsfonden tas i anspråk	-214 454
i ny räkning överföres	830 127
	<b>663 973</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	881 326	869 340
Övriga rörelseintäkter		1 320	6 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>882 646</b>	<b>876 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-428 126	-360 240
Driftskostnader	3	-94 930	-100 859
Förvaltningskostnader	4	-27 286	-19 733
Personalkostnader	5	-18 702	-27 136
Avskrivningar		-160 806	-160 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-729 850</b>	<b>-668 774</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>152 796</b>	<b>207 269</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-114 279	-126 243
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 517</b>	<b>81 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>38 517</b>	<b>81 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>38 517</b>	<b>81 026</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 760 230	12 909 292
Maskiner och inventarier	7	14 833	16 952
Fastighetsinstallationer	8	77 000	86 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 852 063</b>	<b>13 012 869</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 852 063</b>	<b>13 012 869</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		184	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 090	9 458
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 274</b>	<b>9 642</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		619 590	656 573
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>629 864</b>	<b>666 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 481 927</b>	<b>13 679 084</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 459 000	2 276 000
Upplåtelseavgifter		0	1 183 000
Underhållsfond		0	423 357
Fond för yttre underhåll		391 424	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 850 424</b>	<b>3 882 357</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		625 456	512 498
Årets resultat		38 517	81 026
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>663 973</b>	<b>593 524</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 514 397</b>	<b>4 475 881</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	8 697 968	8 944 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 697 968</b>	<b>8 944 422</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	146 708	138 401
Leverantörsskulder		4 995	4 956
Skatteskulder		18 154	2 762
Övriga skulder		9 066	3 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	90 639	108 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>269 562</b>	<b>258 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 481 927</b>	<b>13 679 084</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	839 564	839 564
Intäkt vatten medlemmar	41 762	29 776
	<b>881 326</b>	<b>869 340</b>

#### Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	107 100	91 708
Fastighetsförsäkring	17 657	16 084
Reparationer fastighet	53 071	55 392
Underhåll fastighet	214 454	186 933
Trädgårdsskötsel	28 297	6 030
Väghållning och snöröjning	7 547	4 093
	<b>428 126</b>	<b>360 240</b>

#### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Elnät och förbrukning	9 106	8 528
Vatten och avlopp	55 653	57 755
Avfallshantering	28 771	34 026
Kabel-Tv / bredband	1 400	550
	<b>94 930</b>	<b>100 859</b>

#### Not 4 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	0	-11 250
Ekonomisk förvaltning	14 634	15 672
Föreningskostnader	3 940	3 940
Administrativa kostnader	8 712	11 371
	<b>27 286</b>	<b>19 733</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
<b>Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	19 250	17 185
Arvode revisorer	-2 800	5 600
Sociala kostnader	2 252	4 351
<b>Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>18 702</b>	<b>27 136</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 142 556	15 142 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 142 556</b>	<b>15 142 556</b>
Ingående avskrivningar	-2 233 264	-2 084 202
Årets avskrivningar	-149 062	-149 062
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 382 326</b>	<b>-2 233 264</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 760 230</b>	<b>12 909 292</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 020 000	7 063 000
Taxeringsvärden mark	6 072 000	5 472 000
	<b>16 092 000</b>	<b>12 535 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 630 230	11 779 292
Bokfört värde mark	1 130 000	1 130 000
	<b>12 760 230</b>	<b>12 909 292</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 065	28 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 065</b>	<b>28 065</b>
Ingående avskrivningar	-11 113	-8 994
Årets avskrivningar	-2 119	-2 119
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 232</b>	<b>-11 113</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 833</b>	<b>16 952</b>

### Not 8 Fastighetsinstallationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 461	72 211
Inköp		96 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 461</b>	<b>168 461</b>
Ingående avskrivningar	-81 836	-72 211
Årets avskrivningar	-9 625	-9 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 461</b>	<b>-81 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 000</b>	<b>86 625</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,326	2020-05-25	3 003 727	3 142 128
Swedbank Hypotek	1,326	2020-05-25	1 840 695	1 840 695
Stadshypotek	1,220	2020-12-30	4 000 254	4 100 000
			<b>8 844 676</b>	<b>9 082 823</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			146 708	131 623
Amortering åren 2 - 5			586 832	
Amortering efter år 5			8 111 136	

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning		11 326 000
		<b>11 326 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	0	3 680
Upplupna räntekostnader	6 852	8 379
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	75 909	86 999
Upplupen elkostnad	1 406	1 086
Upplupen avfallshantering	510	3 693
Upplupet förvaltningsarvode	5 689	4 189
Övriga upplupna kostnader	273	830
	<b>90 639</b>	<b>108 856</b>

Kungälv den / 2019

Harry Carlsson  
Ordförande

Kenneth Sundwall

Bert-Åke Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Bo Göransson  
Revisor