

Årsredovisning

för

BRF Gurkan

717600-7529

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Styrelsen för BRF Gurkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, kr. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Årsta 8:1 och Årsta 8:2 som byggdes år 1969-1970 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-09-14.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Årsta 8:1 & 8:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 239 634 000 kr, varav byggnadsvärdet är 155 470 000 kr.

Föreningen har bostadsrätter med en sammanlagd yta om 15 141 kvm.
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

	1 rok	5 st
	2 rok	58 st
	3 rok	99 st
	4 rok	30 st
Summa bostadslägenheter		192 st
Garage		74 st
P-plats med motorvärmare		66 st
P-platser		49 st*
Extra förråd		39 st

*Varav 4 st laddplatser

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2024. Stämman beslutade följande sammansättning:

Lennart Karlsson	Ordförande
Kent Hanslöf	Ledamot
Berit Johansson	Ledamot
Gudrun Wågberg Kaljuste	Ledamot
Mikael Lundh	Ledamot
Mahmood Armaki	Suppleant
Matilda Frimodig	Suppleant
Carola Johansson	Suppleant

Firmatecknare är Lennart Karlsson och Kent Hanslöf, två i förening.

Föreningsrevisor är Bert Fredriksson. KPMG som auktoriserad revisor.

Styrelsen agerar valberedning.

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver det konstituerande mötet, hållit 13 protokollförda sammanträden.

Gällande avtal

Städ	Sinnesfrid Städ
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Ekonomisk förvaltning	Sweax AB
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Hisservice	Upplands Hiss
Brandskydd	Presto
Nyckelservice	Certego
Parkeringsövervakning	Parkia
Bredband Tv och IP telefoni	Tele2
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Telge energi

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
* Tilläggsisolering på vindar	1982 & 2010
* Nytt låssystem	1985 & 1996
* Undercentraler moderniseras	1993 & 2005
* Stamreovering genomfördes varvid badrummen försågs med kakel och klinker. Avloppsledningar byttes i hus 22, och vid kontroll med materialexperter framkom att avloppsledningarna var i gott skick och bedömdes hålla i ytterligare 40 år varför dessa ledningar (med undantag för gjutjärmsdelar i källarna) för att spara pengar inte byttes i övriga hus. Samtliga varm- och kallvattenledningar, ledningar för varmvattencirkulation och golvbrunnar av gjutjärn byttes i samtliga lägenheter.	2002 & 2003
* Bastun med tillhörande utrymmen renoverades	2004
* Huvuddelen av vägarna och parkeringsplatserna asfalteras om och parkeringsplatserna kompletteras med nya armaturer och rörelse detektorer. 10 nya garage uppförs	2004/2005
* Skärmtak över källartrappor	2005
* Ny takpapp och samtliga hissar moderniseras	2005
* Passersystem med elektroniska låsbrickor installeras	2006
* Entréer målas om	2007
* Nya tryckkärl installeras i undercentralerna	2008/2009
* Av myndighet anbefallna arbeten i skyddsrum	2009/2010
* Individuell el mätning införs	2009
* En grundlig reovering av föreningens tvättstugor	2010/2011
* Elektronisk bokning av tvättstugor införs	2011
* Föreningen har anslutits till bredband via fiberteknik	2011
* Samtliga stamventiler för värme har bytts ut	2012
* En av garagelängorna har ersatts av nybyggda kallgarage	2013
* Dag- och spillvattensystemet har byggts om	2013
* Nya fjärrvärmeanslutningar till varje fastighet	2014
* Balkonger samt räcken har renoverats	2014
* Fläkthus på fastigheternas tak har byggts om	2014
* Frånluftsfläktar har bytts ut till nya energisnåla frekvensstyrda	2014
* Underhåll av asfalterade ytor	2014
* Räddningsvägar	2015
* Nödbelysning i trapphus, vind och källare	2015
* Nödtelefoner i hissar	2015
* Stolpbelysning	2016
* Försättning på räddningsvägar	2016
* Motorvärmarruttag vid parkeringsplatserna	2019
* Grundläggning garage	2019
* Laddstolpar	2021
* Väg bommar	2021
* Bygga garagelängor	2020-2022
* Nya armaturer trapphus och vind	2021
* Fönsterbyte	2022-2023
* Ombyggnad av Hissar	2023-2024
* Installation av nya Porttelefoner	2023-2024
* Utbyte av elmätare för individuell mätning	2023-2024
* Laddstolpar för elbil	2023-2024
* Termostatventiler på samtliga radiatorer	2023-2024

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 123 000. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 436 000 till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 694 125 ur fonden för täckande av del av utgifter för genomfört underhåll under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Överlåtna lägenheter

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 243 (231)
Under året har 16 (22) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 705 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Medlemsavgiften höjdes 240101 med 2%. Efter antagen budget för räkenskapsårets 2024/2025 har styrelsen beslutat om att höja medlemsavgiften med 5% fr o m 2025-01-01.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -1 212 348. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -12 047 527. Föreningens negativa resultat beror till stor del på utförda underhåll på fastigheten under räkenskapsåret. Ett nytt passersystem har installerats för 506 875kr, underhåll av värmesystemet för 1 510 124kr och hissar 1 318 250kr. Exkluderar vi dessa från resultatet har föreningen ett positivt resultat. I samband med budgetarbetet har styrelsen tagit beslutet att höja avgiften med 5% för att stärka föreningens ekonomi och för att säkerställa att avgiften är tillräckligt höga för att täcka föreningens utgifter. Med dessa åtgärder är bedömningen att föreningen har en god ekonomi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årsavgift bostäder kr/kvm	705	691	661	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	88,0	0,0	0,0
Skuldsättning kr/kvm	2 295	2 627	1 794	1 456
Energikostnad kr/kvm	240	242	202	221
Sparande kr/kvm	0	0	0	6
Likvida medel	4 666	9 790	9 244	9 833
Soliditet (%)	-24,8	-17,1	10,7	34,5
Kassalikviditet (%)	20	51	96	103
Kassaflöde	-512	546	-589	3 037
Räntekänslighet (%)	3	4	3	2
Nettoomsättning	12 359	11 930	11 201	10 487
Resultat efter finansiella poster	-1 212	-10 119	-9 096	-1 029
Årets resultat	-1 212	-10 119	-9 096	-1 029
Eget kapital	-7 425	-6 212	3 907	13 003
varav underhållsfond	3 123	3 529	4 752	3 123

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 499 916	3 529 458	-1 122 160	-10 119 477	-6 212 263
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 710 000			1 710 000
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-2 116 458			-2 116 458
Disposition av föregående års resultat:			-9 713 019	10 119 477	406 458
Årets resultat				-1 212 348	-1 212 348
Belopp vid årets utgång	1 499 916	3 123 000	-10 835 179	-1 212 348	-7 424 611

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 835 179
årets förlust	-1 212 348
	-12 047 527

behandlas så att

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	2 436 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 694 125
i ny räkning överföres	-12 789 402
	-12 047 527

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 358 619	11 930 057
Övriga rörelseintäkter	3	193 539	365 330
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 552 158	12 295 387
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-11 340 661	-19 869 195
Övriga externa kostnader	5	-80 175	-269 232
Personalkostnader och arvoden	6	-229 065	-233 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 139 457	-1 128 154
Summa rörelsekostnader		-12 789 358	-21 499 871
Rörelseresultat		-237 200	-9 204 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 011	1 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 159	-916 251
Summa finansiella poster		-975 148	-914 993
Resultat efter finansiella poster		-1 212 348	-10 119 477
Resultat före skatt		-1 212 348	-10 119 477
Årets resultat		-1 212 348	-10 119 477

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 370 652	25 369 297
Inventarier, verktyg och installationer	8	93 457	100 889
Summa materiella anläggningstillgångar		24 464 109	25 470 186
Summa anläggningstillgångar		24 464 109	25 470 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		62 709	52 571
Övriga fordringar	9	91 837	282 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	250 001	294 755
Summa kortfristiga fordringar		404 547	629 573
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	408 037	408 037
Summa kortfristiga placeringar		408 037	408 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 665 777	9 789 958
Summa kassa och bank		4 665 777	9 789 958
Summa omsättningstillgångar		5 478 361	10 827 568
SUMMA TILLGÅNGAR		29 942 470	36 297 754

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 499 916	1 499 916
Fond för yttre underhåll		3 123 000	3 529 458
Summa bundet eget kapital		4 622 916	5 029 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 835 179	-1 122 160
Årets resultat		-1 212 348	-10 119 477
Summa fritt eget kapital		-12 047 527	-11 241 637
Summa eget kapital		-7 424 611	-6 212 263
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 377 000	21 301 500
Summa långfristiga skulder		10 377 000	21 301 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del , långfristig skuld	12	24 370 090	18 478 420
Övriga skulder		457 158	505 656
Leverantörsskulder		505 043	505 241
Skatteskulder		56 041	61 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 601 749	1 658 152
Summa kortfristiga skulder		26 990 081	21 208 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 942 470	36 297 754

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 212 348	-10 119 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 139 457	1 128 154
Betald skatt		276 303	-241 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		203 412	-9 232 644
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av inre repfond		-24 159	-23 630
Förändring av kundfordringar		-10 138	1 466
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 146	-80 745
Förändring av leverantörsskulder		-198	-2 851 733
Förändring av kortfristiga skulder		-80 742	214 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 029	-11 972 617
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133 380	-95 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-133 380	-95 625
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	13 666 000
Amortering av lån		-5 032 830	-1 051 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 032 830	12 614 420
Årets kassaflöde		-5 124 181	546 178
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 789 958	9 243 780
Likvida medel vid årets slut		4 665 777	9 789 958

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en 116-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 35 år.

Inventarier

Avskrivningar inventarier sker enligt plan 20 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 23 738 090 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr/kvm

Årsavgift bostäder genom boarea.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgift bostäder genom dom totala rörelseintäkterna

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens fastighetslån genom boarea.

Energikostnad kr/kvm

Kostnad el, värme och vatten genom boarea.

Sparande kr/kvm

Resultat + avskrivningar genom boarea.

Likvida medel

Består av föreningens eventuella placeringar och banktillgodohavanden.

Kassalikviditet (%)

Beräknas summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskap redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Kassaflöde

Kassans förändring under året

Räntekänslighet (%)

Lånesumma genom årsavgift bostäder.

Visar hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning med 1%-enhet motsvarar.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Varav underhållsfond

Se balansräkningen

Bokfört underhåll

Visar utfört planerat underhåll

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	10 674 438	10 465 141
Årsavgifter förråd	36 191	36 402
Hysesintäkter garage	469 474	441 148
Hysesintäkter p-platser	265 922	237 417
Elintäkter	734 298	579 084
Telemast	45 605	42 389
Övriga intäkter från medlemmar	117 232	126 588
Vidarefakturerade kostnader	0	1 888
Elintäkter laddstolpe	15 459	0
	12 358 619	11 930 057

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Försäkringsersättningar	191 033	69 846
Övriga rörelseintäkter	0	28 564
Elstöd	2 506	266 920
	193 539	365 330

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel utöver avtal	39 021	7 344
Trädgårdsskötsel utöver avtal	74 124	46 326
Serviceavtal	147 028	97 792
Entreprenadstäd	284 840	273 387
Besiktningkostnader	10 800	10 800
Snörenhållning	215 671	144 939
Förbrukningsmaterial	15 350	23 541
Reparationer	851 573	458 486
Elavgifter	874 698	1 020 775
Uppvärmning	2 186 746	2 064 497
Vatten och avlopp	567 513	577 592
Sophämtning	274 521	297 688
Fastighetsförsäkring	232 673	213 005
Kabel-TV, bredband mm	342 100	334 061
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	369 299	361 428
Ekonomisk förvaltning extra deb	69 606	107 787
Teknisk förvaltning extra deb	143 433	84 034
Systematiskt brandskyddsarbete	14 044	19 108
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	12 592 384
Planerat underhåll Passersystem	506 875	0
Planerat underhåll Värme	1 510 124	0
Planerat underhåll garage och p-platser	0	255 529
Planerat underhåll Hissar	1 318 250	0
Planerat underhåll Markytor	12 033	0
Underhållsplanering	24 000	13 935
Förvaltningsavtal	816 596	767 910
Vattenskador	277 383	94 959
Vidarefakturerade kostnader	0	1 888
Självrisk	162 300	0
	11 340 601	19 869 195

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsinventarier	1 670	18 156
Kontorsmaterial	2 447	1 733
Telefon och porto	2 233	2 880
Bankkostnader*	8 969	194 735
Revisionsarvode extern revisor	30 250	19 375
Kundförluster, inkasso och KFM avgifter	5 085	4 158
Föreningsavgifter	10 130	6 753
Konsultarvode	0	7 875
Övriga förvaltningskostnader	19 391	13 567
	80 175	269 232

*Posten bankkostnader 2023 består i huvudsak av pantbrev/nteckning på upptagna lån

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	188 900	188 900
Arvode valberedning, internrevisor och övriga arvoden	7 300	7 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 865	37 090
Summa personalkostnader och arvoden	229 065	233 290

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Byggnad	45 336 898	45 336 898
Årets anskaffning	133 380	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 470 278	45 336 898
Ingående avskrivningar	-23 840 661	-23 007 574
Årets avskrivningar	-836 422	-833 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 677 083	-23 840 661
Mark	1 805 523	1 805 523
Markanläggningar	4 839 508	4 839 508
Markinventarier	95 625	95 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 740 656	6 740 656
Ingående avskrivningar	-2 867 596	-2 579 962
Årets avskrivningar	-295 603	-287 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 163 199	-2 867 596
Utgående redovisat värde byggnad och mark	24 370 652	25 369 297
Taxeringsvärden byggnader	155 470 000	155 470 000
Taxeringsvärden mark	84 164 000	84 164 000
	239 634 000	239 634 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	892 774	892 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 774	892 774
Ingående avskrivningar	-791 885	-784 452
Årets avskrivningar	-7 432	-7 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-799 317	-791 885
Utgående redovisat värde	93 457	100 889

Not 9 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	937	282 247
Moms fordran	90 900	0
	91 837	282 247

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Sophämningskostnader	28 086	16 516
Vattenkostnader	54 704	48 605
Försäkringspremier	79 911	72 851
Bredband t v	28 595	27 664
Serviceavtal	55 328	125 742
Branschavgifter	3 377	3 377
	250 001	294 755

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Namn	240831	240101
Handelsbanken räntebärande värdepapper	408 037	514 325
	408 037	514 325

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av totala lån om 39 779 920 (f g år 27 165 500).

Långgivare	Räntesats %	Datum villkorsändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Nordea	3,33	2023-10-12	0	6 451 250
Nordea	3,76	2024-01-31	0	7 130 170
Nordea	4,18	2024-03-27	0	4 015 000
Nordea	1,05	2025-04-16	4 830 000	4 830 000
Nordea	0,94	2026-09-16	3 779 500	4 337 500
Nordea	3,46	2027-05-19	7 229 500	7 303 500
SEB	0,80	2024-09-28	5 462 500	5 712 500
Nordea	4,59	2024-10-14	6 386 250	0
Nordea	4,1	2025-01-31	7 059 340	0
			34 747 090	39 779 920

*Kortfristig del av långfristig skuld

24 370 090 18 478 420

*Kortfristig del av långfristig skuld 2023-08-31:

23 738 090 kr avser lån med villkorsändring inom ett år och 632 000 kr avser amorteringar inom ett år.

Inga lån förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Arvoden	197 701	197 701
Arbetsgivaravgifter	63 659	63 659
Revision	17 000	17 000
Räntekostnader	141 400	181 340
El	49 221	73 243
Värme	88 016	81 695
Avfall	0	7 920
Förvaltararvode	5 921	12 254
Periodiserade intäkter	1 038 832	1 023 341
	1 601 750	1 658 153

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	41 237 000	41 237 000
	41 237 000	41 237 000

Uppsala

Lennart Karlsson
Ordförande



Mikael Lundh



Kent Hanslöv



Berit Johansson



Gudrun Wågberg Kaljuste

Vår revisionsberättelse har lämnats



Bert Fredriksson
Av föreningen vald revisor



Mattias Eklöv
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Verifikat

Transaktion 09222115557534794919

Dokument

717600-7529 BRF Gurkan för 20230901-20240831
revision[34]
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-12-20 09:36:25 CET (+0100) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2024-12-23 10:04:15 CET (+0100)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Lennart Karlsson (LK)
Identifierad med svenskt BankID som "NILS ERIK
LENNART KARLSSON"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
ERIK LENNART KARLSSON"
Signerade 2024-12-20 09:50:24 CET (+0100)

Kent Hanslöv (KH)
Identifierad med svenskt BankID som "Kent Gustav
Hanslöv"



A blue handwritten signature of Kent Gustav Hanslöv, written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent
Gustav Hanslöv"
Signerade 2024-12-20 10:45:21 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534794919

Berit Johansson (BJ)

Identifierad med svenskt BankID som "BERIT JOHANSSON"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT JOHANSSON"
Signerade 2024-12-20 10:48:38 CET (+0100)

Gudrun Wågberg Kaljuste (GWK)

Identifierad med svenskt BankID som "Gudrun Kaljuste"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gudrun Kaljuste"
Signerade 2024-12-20 10:09:39 CET (+0100)

Mikael Lund (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL INGEMAR LUNDH"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL INGEMAR LUNDH"
Signerade 2024-12-20 09:47:36 CET (+0100)

Bert Fredriksson (BF)

Identifierad med svenskt BankID som "BERT FREDRIKSSON"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERT FREDRIKSSON"
Signerade 2024-12-20 09:57:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534794919

Mattias Eklöf (ME)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Mattias Eklöf"



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mattias Eklöf', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mattias Eklöf"

Signerade 2024-12-23 10:04:15 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gurkan, org. nr 717600-7529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gurkan för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gurkan för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Dag som framgår av den elektroniska bekräftelsen

KPMG AB

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Bert Fredriksson
Lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Mattias Eklöf

Undertecknare

Serienummer: a1fed232f40ea1[...]2c40310b904ee

IP: 83.140.xxx.xxx

2024-12-23 09:06:54 UTC



BERT FREDRIKSSON

Undertecknare

Serienummer: 57dbdd3bfebd90[...]1d193a5f4ba6e

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-12-23 12:47:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Dagordning till Bostadsrättsföreningen Gurkans årsstämma

för verksamhetsåret 2023 – 2024.

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse och eventuellt yttrande från styrelsen.
9. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
11. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och ersättare.
13. Fråga om arvoden.
14. Beslut om stämman ska välja styrelseordförande.
15. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma samt tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och ersättare.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt eventuellt val av styrelseordförande.
17. Val av revisor.
18. Övriga val som beslutas av stämman samt ärenden som av styrelsen hänskjutits till stämman.
19. I förekommande fall frågan om ändring av stadgar.
20. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
21. Avslutning.

Om det finns tid efter stämman kan styrelsen svara på eventuella frågor.

Motion nr 1

Ang att hålla tvättstugorna öppna årets alla dagar.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen att hålla tvättstugorna öppna alla dagar men med begränsning av antalet bokade tider per vecka.

Motion nr 2

Ang att hålla bastun öppen alla dagar.

Styrelsen bifaller motionen.

Motion nr 3

Ang soprummen

Styrelsen bifaller motionen ang att ev sätta upp övervakningskameror eftersom många medlemmar inte följer ordningsreglerna för sopheringen.

Motion till årsstämman:

Öppna tvättstugan årets alla dagar

Att tvättstugan bara har öppet 6 dagar i veckan, och inga röda dagar, är gammaldags och problematiskt.

För de som jobbar måndag till fredag, kan helger och röda dagar vara den lediga tid man har att hinna använda tvättstugan

Frågan har diskuterats på tidigare årsstämmor utan att det har funnits någon motion att ta ställning till.

Det har då lyfts fram som ytterligare ett argument för att ha tvättstugan öppen, att det inte påverkar / stör de som bor i direkt anslutning till tvättstugan.

Så varför inte ha den öppen och tillgänglig för alla årets alla dagar?

~~Det~~ Tvättstugan är trots allt en del av föreningens fastigheter som vi alla äger och är med och bidrar till i form av vår avgift.

Vi föreslår att årsstämman beslutar:

att hålla tvättstugan öppen årets alla dagar.

Nina & Kristoffer Engström Åslund

Fyrislundsgatan 28

Motion till årsstämman:

Håll bastun öppen veckans alla dagar

Föreningens bastu har sedan "el-krisen" härom året endast varit tillgänglig med reducerade tider - fredag och lördag eftermiddag - kväll.

Detta trots att elpriserna har gått tillbaka till normal nivå och föreningen har fått elstödsbidrag. Styrelsen har inte motiverat varför de har valt att göra så.

Att 180 ~~hushåll~~ ^{hushåll} ska dela på två kvällar är orimligt! Man har olika tider och vanor, så måste det få vara. Bastun tillhör alla medlemmar så alla bör få möjlighet att använda den. Vi borde snarare se till att den används mer, det är en förmån att ha ~~en~~ bastu i föreningen!

Tidigare när den var tillgänglig varje kväll fungerade det bra. Det fanns också ett förslag från bastuanvändarna att rusta upp bastun genom en särskild insamling, vilket styrelsen stoppade. Men det visar på att det finns ett intresse för bastun.

Vi föreslår alltså att medlemmarna ska få tillbaka tillgången till sin bastu;

öppna bastun, för bokning, varje dag i veckan, året runt.

Nina & Kristoffer Engström Åslund

Fyrislundsgatan 28

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN

SOPRUM!

MED TANKE PÅ HUR ILLA DET SKÖTS I
VÅRA SOPRUM ÄR DET DAGS FÖR KAMEROR I
SOPRUMMEN

DET STÄLLS IN TRASIGA SPEGLAR, KASSAR MED
KLÄDER, SKOR, FLASKOR MED MATOLJOR, STEKPAFFOR
PÅ GOLVEN. DET SLÄNGS STORA KARTONGER I
PAPPELSÅTERVINNINGEN UTAN ATT MAN HAR
TAGIT ITU DEM. JAG KAN GÖRA LISTAN LÅNG
MED HUR ELÄNDET DET SKÖTS.

HYRESGÄSTERNÄ VERKAR INTE FÖRSTÅ
ATT HYRAN STIGER JO MER MAN INTE
SKÖTER SIG.

SOPRUMMEN ÄR EN ÅTERVINNINGSCENTRAL
FÖR HUSHÅLLSSOPOR.

ANITA LEEK
Anita Leek