

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2037.
- 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 att höjas.

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 1977-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Anders Lockner	Ordförande
Elisabeth Callander	Ledamot
Christina Callander	Ledamot
Fredrik Hansen	Ledamot
Jonas Sjölander	Ledamot

Gick ur styrelsen 2020-11-01

Simon Bolteau	Suppleant
Claire Mirjolet	Suppleant
Ewa Wettermark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Simon Bolteau, Christina Callander, Anders Lockner, Claire Mirjolet och Ewa Wettermark.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elina Öberg

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Sven Edlund
Tommy Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GURKAN 1	1977	Solna
GURKAN 2	1977	Solna
GURKAN 3	1977	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 3 flerbostadshus.

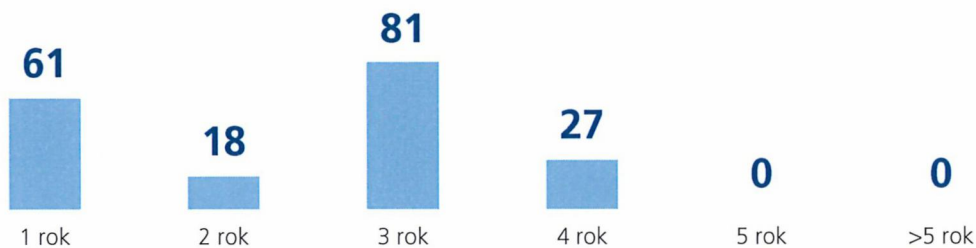
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 895 m², varav 11 895 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 184 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

88

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Startade 2019
Byte av kulvertledning mellan hus	2019	
Besiktning av lekplatser	2019	
Energideklaration	2019	
Stambyte inklusive ombyggnad av samtl. badrum	2017 - 2019	
Ommålning av trapphus och entréer	2015 - 2016	
Byte av styrenheter i entréfläktar	2015	
Utbyte av föreningens 9 st. hissar	2014	
Byte av radiatorventiler till termostatventiler.	2014	
Byte av stamventiler		
Teknisk besiktning av föreningens fastigheter samt upprättande av underhållsplan	2013	
Utvändig ommålning av återvinningshuset	2013	
Upphandling av ny städentreprenör	2013	
Åtgärder till följd av lekplatsbesiktning	2013 - 2014	
Besiktning av lekplatser	2013	
Besiktning av lägenheter	2012	Avseende fukt. Anticimex
Fuktmätning av källarväggar	2012	
Asfaltering av gångvägar	2012	
Justering av entréers marksten	2012	
Genomförd besiktning av vattenledningar och avloppsstammar	2011	
Besiktning av våtutrymmen och kök med avseende på fukt	2011	
PCB-inventering	2010	
Fastighetsnät bredband	2010 - 2011	
Ventilationsentreprenad	2009 - 2011	Byte fläktar, OVK åtgärder
Trädgård	2008	Fällning träd enl. stämmobeslut
Rörspolning	2008	
Radonsanering	2007 - 2009	Inst. av radonsugar i bjälklaget
OVK	2007	Obligatorisk ventilationskontroll
Elmätare	2006	Individuella elmätare i varje lgh
Trapphus renovering	2005	Målning, ny lågenergi armaturer, nytt undertak
Ytterbelysning	2005	Ny med lägre watt styrka
Källarförråd	2005	Ny belysning med lägre watt styrka
Nya ståldörrar i korridorer	2005	7 st
Tvättstugerenovering	2004 - 2005	Renovering både 2004 och 2005
Ombyggnad av lekplatser, EU-standard	2003	
Takrenovering	2002	
Försköning av trädgårdar	2002 - 2005	Diverse nyanläggningar
Omläggning av tak	2002	Helrenovering
Värmeväxlare	1999	
Byte yttre fönster	1995	
Trädgårdar	1995	
Badrum	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll av balkongers status	2021	Framflyttat pga pandemin
Planerad uppdatering av ytttermiljö	2021-2022	Göra ytttermiljön mer social, hållbar och energieffektiv

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverans	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	ManKan Hiss AB
Försäkring skadedjur	Anticimex
Elleverans	Bodens Energi
Service tvättstugor	Electrolux
Revision	KPMG
Hemsida	Ownit
Värmeleverans	Norrenergi
Jourttjänst	Jourmontören Securitas Sverige
Felparkeringsbevakning	Q-park
Grovsoppantering	SUEZ
Vattenleverans	Solna Vatten
Städning	Stäpoolen AB
Fastighetskötsel	Åkerlunds Fastighetsbyrå
Tillhandahållande av elnät	Vattenfall
Elmätning	Inergi
Kabel-TV	ComHem
Trädgårdsskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB fd Ydewalls Allservice
Snöröjning	Svensk Trädgårdsservice AB fd Ydewalls Allservice
Fastighetsförsäkring	Folksam
Finansiell rådgivning	Finopti AB

6

Föreningens ekonomi

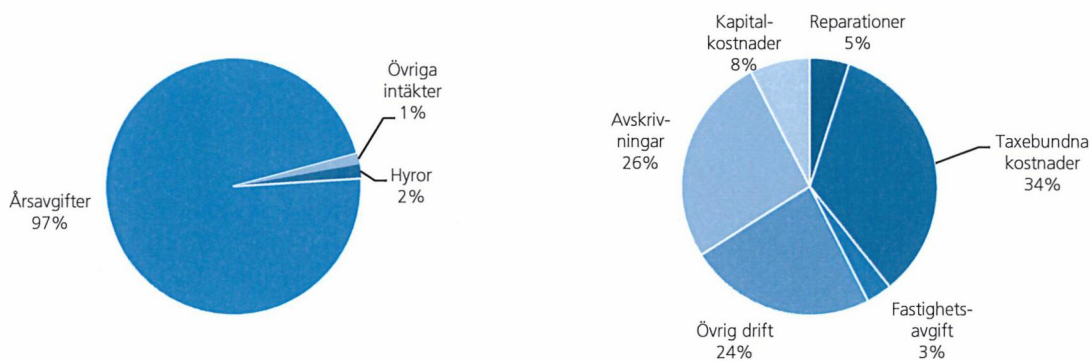
Planering av föreningens ekonomi görs enligt aktuell underhållsplan och ränteläge.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 779 274	28 992 275
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 286 213	8 019 653
Finansiella intäkter	21 776	25 226
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 918
	8 307 989	8 083 797
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 337 661	5 589 917
Finansiella kostnader	600 825	583 990
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	15 461 588
Ökning av kortfristiga fordringar	12 618	0
Minskning av långfristiga skulder	800 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	301 626	5 511 302
	7 052 729	27 296 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 034 534	9 779 274
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 255 260	-19 213 001

*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 1 429 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

Föreningen har under verksamhetsåret upphandlat såväl ny ekonomisk förvaltare som ny teknisk förvaltare. Förändringen träder i kraft 2021-01-01. Ny ekonomisk förvaltare är HSB och ny teknisk förvaltare är Åkerlunds Fastighetservice. Förändringen leder till ekonomiska besparingar och syftar även till att säkerställa kvalitet på leverans med ett hållbarhetstänk. I samband med byte av ekonomisk förvaltare har även styrelsen valt att lansera en ny hemsida på samma adress, www.brfgurkan.se, som är fristående från ekonomisk förvaltare.

Vidare har även fastigheternas luft- och värmesystem besiktats och delvis underhållits vilket säkerställt att rätt åtgärd sker i rätt tid enligt underhållsplan.

Föreningen har också under året drabbats av ett fåtal vattenskador kopplade till bland annat läckande element.

Pga. pandemin så har den planerade balkongbesiktningen varit tvungen att skjutas fram. Förhoppningsvis kommer föreningen att kunna genomföra detta under 2021.

Föreningen har under året inte drabbats av några ekonomiska förluster, kopplat till pandemin, annat än en lägre uthyrningsfrekvens av Gurkanlägenheten.

Under året har föreningens revisor, Jan-Ove Brandt, valt att gå i pension och ny revisor för föreningen är Elina Öberg på KPMG.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 184 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 244
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 249

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	656	631	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	719	692	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 871	5 939	5 951	230
Elkostnad/m ² totalyta	62	69	66	63
Värmekostnad/m ² totalyta	103	105	114	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	19	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	49	38	2
Soliditet (%)	35	34	32	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	1 078	976	2 107
Nettoomsättning (tkr)	8 284	8 019	7 595	7 278

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 895 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 554 800	0	0	18 554 800
Upplåtelseavgifter	27 082 900	0	0	27 082 900
Fond för yttre underhåll	8 184 041	705 000	-205 939	7 684 980
S:a bundet eget kapital	53 821 741	705 000	-205 939	53 322 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 725 167	-705 000	1 284 047	-17 304 214
Årets resultat	236 764	236 764	-1 078 108	1 078 108
S:a ansamlad förlust	-16 488 403	-468 236	205 939	-16 226 106
S:a eget kapital	37 333 338	236 764	0	37 096 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 764
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 020 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
summa balanserat resultat	-16 488 403

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-16 488 403

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 283 501	8 018 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 712	767
Summa rörelseintäkter		8 286 213	8 019 653
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 440 226	-4 670 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-655 247	-575 342
Personalkostnader	Not 6	-242 188	-343 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 132 739	-792 863
Summa rörelsekostnader		-7 470 400	-6 382 781
RÖRELSERESULTAT		815 813	1 636 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 776	25 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 825	-583 990
Summa finansiella poster		-579 049	-558 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		236 764	1 078 108
ÅRETS RESULTAT		236 764	1 078 108

EB

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	95 946 341	98 024 308
Maskiner	Not 9	134 683	189 456
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 081 024	98 213 764
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 084 224	98 216 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 911	3 248
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 276 635	5 664 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	248 870	230 192
Summa kortfristiga fordringar		2 532 416	5 897 761
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 894 960	4 261 738
Summa kassa och bank		8 894 960	4 261 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 427 376	10 159 499
SUMMA TILLGÅNGAR		107 511 600	108 376 463

BB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 637 700	45 637 700
Fond för yttre underhåll	Not 14	8 184 041	7 684 980
Summa bundet eget kapital		53 821 741	53 322 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 725 167	-17 304 214
Årets resultat		236 764	1 078 108
Summa fritt eget kapital		-16 488 403	-16 226 106
SUMMA EGET KAPITAL		37 333 338	37 096 574
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	30 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	50 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	39 050 000	19 850 000
Leverantörsskulder		249 620	266 344
Övriga skulder		4 756	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	873 886	1 163 545
Summa kortfristiga skulder		40 178 263	21 279 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 511 600	108 376 463

Handwritten signature

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2020	2019
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	52 år	52 år
Fasader	60 år	60 år
Fönster/dörrar och portar	65 år	65 år
Stomkomplettering förening	60 år	60 år
Stomkomplettering medlem	48 år	48 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	63 år	63 år
Luftbehandlingssystem	40 år	40 år
Fastighetsel inkl. svagström	61 år	61 år
Hissar	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	8 028 355	7 719 567
	Hyror bostäder	95 660	91 982
	Hyror förråd	51 750	53 400
	Elintäkter	93 933	115 839
	Gästlägenhet	13 800	37 800
	Öresutjämning	3	298
		8 283 501	8 018 887

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	2 324	0
	Övriga intäkter	388	767
		2 712	767

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	271 235	266 952
	Fastighetsskötsel beställning	3 208	16 677
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 520	84 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 281	27 455
	Snöröjning/sandning	3 750	41 963
	Städning entreprenad	138 632	135 704
	Städning enligt beställning	812	1 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	53 879
	Hissbesiktning	15 246	16 988
	Myndighetstillsyn	15 390	23 930
	Gemensamma utrymmen	4 216	3 776
	Gård	5 958	0
	Serviceavtal	93 633	49 503
	Förbrukningsmateriel	13 917	7 610
	Störningsjour och larm	2 738	5 012
		673 536	735 049
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	12 095
	Gemensamma utrymmen	738	22 125
	Tvättstuga	70 786	70 388
	Sophantering/återvinning	0	7 200
	Källare	0	40 151
	Entré/trapphus	1 875	6 224
	Lås	0	12 000
	VVS	20 382	34 595
	Värmeanläggning/undercentral	83 260	60 231
	Ventilation	35 680	24 232
	Elinstallationer	12 345	10 677
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 763
	Bredband	0	27 739
	Hiss	25 332	37 590
	Balkonger/altaner	0	79
	Mark/gård/utemiljö	3 150	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 631
	Vattenskada	150 227	0
		403 775	387 720
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	20 070
	Elinstallationer	0	185 869
		0	205 939

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	734 693	824 485
	Värme	1 221 768	1 254 598
	Vatten	164 167	155 363
	Sophämtning/renhållning	639 435	506 172
		2 760 063	2 740 618
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	261 047	271 280
	Kabel-TV	74 582	72 812
		335 629	344 092
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	267 223	257 499
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 440 226	4 670 917

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	9 398	587
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	16 625
	Föreningskostnader	23 758	21 944
	Styrelseomkostnader	0	3 000
	Förvaltningsarvode	486 098	445 266
	Administration	7 481	7 370
	Korttidsinventarier	7 674	0
	Konsultarvode	83 035	61 144
	Föreningsavgifter	8 280	8 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 660	9 480
		655 247	575 342

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	191 200	279 200
	Sociala kostnader	50 988	64 458
		242 188	343 658

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	198 696	198 696
	Yttertak K3	57 966	57 966
	Fasader/balkonger K3	54 101	54 101
	Fönster/dörrar och portar K3	36 712	36 712
	Stomkomplettering förening K3	51 525	51 525
	Stamledningar VA K3	1 443 666	120 305
	Värmesystem K3	46 373	46 373
	Luftbehandlingssystem K3	51 525	51 525
	Fastighetsel inkl. svagström K3	65 694	65 694
	Hissar K3	22 082	22 082
	Markanläggning	9 437	9 437
	Utemiljö allmänt K3	40 190	40 190
	Maskiner	54 773	38 257
		2 132 739	792 863

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 979 200	49 795 926
	Nyanskaffningar	0	72 183 274
	Utgående anskaffningsvärde	121 979 200	121 979 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 954 893	-23 200 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 077 966	-754 606
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 032 859	-23 954 893
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 946 341	98 024 308
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 872 345	9 872 345
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	124 000 000	124 000 000
		235 000 000	235 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	235 000 000	235 000 000
		235 000 000	235 000 000



Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	394 356	228 643
	Nyanskaffningar	0	165 713
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	394 356	394 356
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-204 900	-166 644
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 773	-38 257
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-259 673	-204 901
	Redovisat restvärde vid årets slut	134 683	189 455
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 240	53 240
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 240	53 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 240	-53 240
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 240	-53 240
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	46 333
	Osäkra kundfordringar	0	-46 333
	Skattekonto	7 228	7 228
	Skattefordran	129 833	139 557
	Klientmedel hos SBC	1 640 773	5 517 536
	Avräkning ny förvaltare	498 801	0
		2 276 635	5 664 321

ER

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	217 872	201 888
	Kabel-TV	18 888	18 644
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 860	9 660
	Föreningskostnader	2 250	0
		248 870	230 192

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	7 684 980	7 109 183
	Reservering enligt stadgar	705 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-205 939	-129 203
	Vid årets slut	8 184 041	7 684 980

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,030 %	30 000 000	30 000 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,450 %	19 050 000	19 850 000	2021-01-14
	Handelsbanken	0,870 %	20 000 000	20 000 000	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		69 050 000	69 850 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 050 000	-19 850 000	
			30 000 000	50 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 050 000 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.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	82 769	80 355
	Värme	157 977	164 684
	Sophämtning	2 786	3 093
	Extern revisor	16 200	16 200
	Arvoden	64 800	158 001
	Sociala avgifter	20 300	36 000
	Ränta	18 574	21 504
	Avgifter och hyror	510 481	661 191
	Snöröjning/sandning	0	6 600
	Reparationer	0	15 918
		873 886	1 163 545

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns planer på att se över fastigheternas ytermiljö inklusive portar, grönområden och belysning för att skapa en optimalt social, trevlig, säker och hållbar miljö.

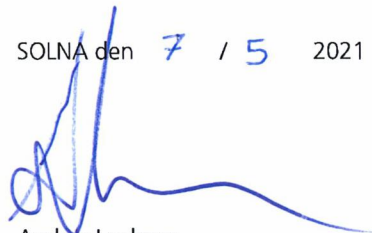
Vidare ser även styrelsen över möjligheten att tidigarelägga fönsterbyte för föreningens fastigheter.

Styrelsen kommer att fortsätta amortering av de lån som togs upp i samband med stambytet.

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

Styrelsens underskrifter

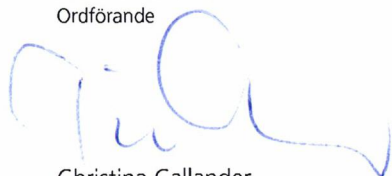
SOLNA den 7 / 5 2021



Anders Lockner
Ordförande



Elisabeth Callander
Ledamot

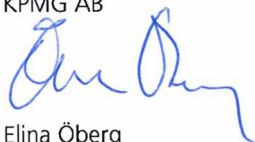


Christina Callander
Ledamot



Fredrik Hansen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021
KPMG AB



Elina Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gurkan 1-3, org. nr 716416-4480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gurkan 1-3 för år 2020.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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.

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 1-3 för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och 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 betryggande 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 maj 2021

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor