

# Årsredovisning

för

## BRF Gurkan

717600-7529

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Gurkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 den 15 april 2019. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

#### *Fastigheter*

Föreningens fastigheter Årsta 8:1 & 8:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 166 933 000 kr, varav byggnadsvärdet är 116 769 000 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
	<u>4 rok</u>	<u>30 st</u>
Summa bostadslägenheter		192 st
Garage		80 st
P-plats med motorvärmare		67 st
P-platser		44 st
Extra förråd		39 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

#### *Styrelsen och övriga funktionärer*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2019. Stämman beslutade följande sammansättning:

Lennart Karlsson	Ordförande
Ulf Lindberg	Ledamot
Kent Hanslöf	Ledamot
Sandra Cuturic	Ledamot
Berit Johansson	Ledamot
Petra Lindqvist	Suppleant
Daniel Stenfrost	Suppleant
Sixten Andersson	Suppleant

NA

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

Revisorer är Gudrun Wågberg Kaljuste som ordinarie och som ersättare Bert Fredriksson, valda av stämman samt Borevision i Sverige AB.

I valberedningen ingår Lars Fosselius, sammankallande, Naimi Leck och Boel Karlberg.

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver det konstituerande mötet, hållit 11 protokollförda sammanträden.

*Avtal*

Städ	Sinnesfrid Städ
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Ekonomisk förvaltning	Sweax AB
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Hisservice	Kone
Brandskydd	Cupola
Nyckelservice	Certego
Parkeringsövervakning	Parkia
Bredband Tv och IP telefoni	Telia
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Göteborgs energi

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

*Covid-19*

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
* Tilläggsisolering på vindar	1982 & 2010
* Nytt låssystem	1985 & 1996
* Undercentraler moderniseras	1993 & 2005
* Stamrenovering 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 gjutjärnsdelar 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 renovering 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
* Fortsättning på räddningsvägar	2016
* Motorvärmarruttag vid parkeringsplatserna	2019
* Grundläggning garage	2019

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 845 550 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 972 010 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 694 639 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

### *Överlåtna lägenheter*

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 218 (223)

Under året har 11 (16) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### *Föreningens ekonomi*

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 605 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.

Efter antagen budget för räkenskapsårets 2020/2021 har styreslen beslutat om att höja medlemsavgiften med 2 % fr o m 210101.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 171 791 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 10 686 549 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	605	592	575	553
Låneskuld kr/kvm	1 275	1 374	1 549	1 643
Likvida medel*	6 796	7 463	5 034	3 223
Kassalikviditet i %	68	67	121	94
Soliditet i %	39	34	29	24
Överskott för underhåll kr/kvm	171	233	218	164
Nettoomsättning	10 240	10 139	9 771	9 462
Resultat efter finansiella poster	1 171	2 435	2 115	912
Årets resultat	1 171	2 435	2 115	912
Eget kapital	13 987	12 860	10 426	8 310
varav underhållsfond	1 846	1 703	1 359	1 424
Utfört underhåll	695	202	0	409

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

#### **Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuell separat debiterade konsumtionsavgifter (el,kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och klientmedelskonto hos SEB. Åren 2016-2018/19 även ett avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 499 916	1 703 100	7 222 498	2 434 710	<b>12 860 224</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		344 000			<b>344 000</b>
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-201 550	2 292 260	-2 434 710	<b>-344 000</b>
Årets resultat				1 171 791	<b>1 171 791</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 499 916</b>	<b>1 845 550</b>	<b>9 514 758</b>	<b>1 171 791</b>	<b>14 032 015</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 514 758
årets vinst	1 171 791
	<b>10 686 549</b>

disponeras så att	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 972 010
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-694 639
i ny räkning överföres	9 409 178
	<b>10 686 549</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 240 016	10 138 819
Övriga rörelseintäkter	3	135 804	340 367
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 375 820</b>	<b>10 479 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-7 366 640	-6 234 076
Övriga externa kostnader	5	-140 939	-78 041
Personalkostnader och arvoden	6	-208 933	-221 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 114 970	-1 116 271
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 831 482</b>	<b>-7 649 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 544 338</b>	<b>2 829 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		624	3 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 171	-398 608
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 171 791</b>	<b>2 434 710</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 171 791</b>	<b>2 434 710</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 171 791</b>	<b>2 434 710</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	28 582 526	29 697 496
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 582 526</b>	<b>29 697 496</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 582 526</b>	<b>29 697 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		123 687	20 739
Övriga fordringar	9	6 406 976	7 070 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	216 758	145 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 747 421</b>	<b>7 236 316</b>
<i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	408 037	408 037
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>408 037</b>	<b>408 037</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 155 458</b>	<b>7 644 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 737 984</b>	<b>37 341 849</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 499 916	1 499 916
Fond för yttre underhåll		1 845 550	1 703 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 345 466</b>	<b>3 203 016</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 514 758	7 222 498
Årets resultat		1 171 791	2 434 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 686 549</b>	<b>9 657 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 032 015</b>	<b>12 860 224</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 657 000	14 674 124
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 657 000</b>	<b>14 674 124</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del , långfristig skuld	12	4 643 124	7 437 144
Övriga skulder		531 608	559 796
Leverantörsskulder		594 947	590 699
Skatteskulder		18 389	8 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 260 901	1 211 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 048 969</b>	<b>9 807 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 737 984</b>	<b>37 341 849</b>

## 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 37 år.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 3 865 tkr 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.

### Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	32 191 000	32 191 000
	<b>32 191 000</b>	<b>32 191 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	9 153 626	8 967 585
Årsavgifter lokaler	13 288	79 945
Hysesintäkter garage	438 221	271 375
Hysesintäkter p-platser	83 962	201 440
Elintäkter	517 170	594 791
Överlåtelseavgift	0	17 345
Pantförskrivningsavgift	0	5 965
Övriga intäkter	33 749	373
	<b>10 240 016</b>	<b>10 138 819</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Försäkringsersättningar	127 281	0
Övriga rörelseintäkter	8 523	0
Hyses- och arrendeavgift	0	340 367
	<b>135 804</b>	<b>340 367</b>

#### Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	208 524	564 172
Serviceavtal	68 331	299 835
Entreprenadstäd	208 192	179 394
Besiktningkostnader	16 773	8 200
Snörenhållning	10 295	17 247
Förbrukningsmaterial	0	16 544
Reparationer	516 086	552 261
Elavgifter	775 400	791 782
Uppvärmning	1 770 060	1 838 253
Vatten och avlopp	573 138	324 500
Sophämtning	199 860	240 600
Fastighetsförsäkring	273 230	158 515
Kabel-TV, bredband mm	409 098	404 992
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	314 091	303 714
Administrativ förvaltning enligt avtal	59 854	178 793
Vicevärdstjänster enl avtal	0	118 456
Övriga externa tjänster, drift*	80 559	25 758
Studie- och fritidsverksamhet	0	6 410
Övriga driftskostnader**	33 310	3 100
Planerat underhåll fönster och dörrar	15 500	181 250
Planerat underhåll mark	13 974	20 300
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	74 188	0
Planerat underhåll garage och p-platser	590 977	0
Underhållsplanering	13 145	0
Förvaltningsavtal ***	748 460	0
Vattenskador	393 595	0
	<b>7 366 640</b>	<b>6 234 076</b>

Ny kontoplan för räkenskapsåret 2019/2020 varför det är stora skillnader på visa poster mellan åren.

\*Innehållande teknisk förvaltning utöver avtal, radonmätning och systematisk brandskyddskontroll

\*\*Innehållande energideklaration.

\*\*\*Sweax avtal TF EF FS

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	61 154	10 303
Kontorsmaterial och liknande	0	15 114
Telefon och porto, bank	17 394	12 737
Konsultarvoden, advokat	15 117	22 887
Revisionsarvode extern revisor	16 250	17 000
Förlust kundfordringar, inkassoavg	15 772	0
Övriga förvaltningskostnader	15 252	0
	<b>140 939</b>	<b>78 041</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	156 720	156 720
Korrigering upplupet arvode fg år	-8 502	0
Arvode valberedning, internrevisor och övriga arvoden	17 800	18 173
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	42 915	46 548
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>208 933</b>	<b>221 441</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	45 336 898	45 336 898
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 336 898</b>	<b>45 336 898</b>
Ingående avskrivningar	-20 508 237	-19 675 113
Årets avskrivningar	-833 124	-833 124
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 341 361</b>	<b>-20 508 237</b>
Mark	1 805 523	1 805 523
Markanläggningar	4 793 544	4 793 544
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 730 232	-1 448 381
Årets avskrivning markanläggning	-281 846	-281 851
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 586 989</b>	<b>4 868 835</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>28 582 526</b>	<b>29 697 496</b>
Taxeringsvärden byggnader	116 769 000	116 769 000
Taxeringsvärden mark	50 164 000	50 164 000
	<b>166 933 000</b>	<b>166 933 000</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	778 396	778 396
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>778 396</b>	<b>778 396</b>
Ingående avskrivningar	-778 396	-777 100
Årets avskrivningar		-1 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-778 396</b>	<b>-778 396</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
I avräkning med HSB Uppsala	0	7 055 164
Transaktionskonto SEB	6 387 661	0
Skattekonto	19 315	15 248
	<b>6 406 976</b>	<b>7 070 412</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Sophämningskostnader	11 070	6 386
Vattenkostnader	49 327	0
Försäkringspremier	109 861	53 509
Förvaltningsavtal	0	85 270
Upplupen armortering	46 500	0
	<b>216 758</b>	<b>145 165</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Handelsbanken räntebärande värdepapper	408 037	492 728
	<b>408 037</b>	<b>492 728</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring sdag	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank	1,30	2020-04-24	0	4 980 000
Swedbank 2853673115	3,75	2023-03-27	4 300 000	4 400 000
Swedbank 2857378323	1,56	2021-03-25	1 312 500	1 387 500
Nordea 39788983790	1,05	2025-04-16	4 830 000	6 569 500
Nordea 39788845215	1,3	2025-04-16	1 425 000	1 495 000
Handelsbanken			0	801 240
Handelsbanken			0	852 904
Handelsbanken 313 813	1,2	2020-09-30	47 000	171 000
Handelsbanken 313 814	1,2	2020-09-30	1 374 124	1 454 124
Nordea 39788741401	1,2	2021-09-15	6 011 500	0
			<b>19 300 124</b>	<b>22 111 268</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 643 124	7 437 144

Inga lån förfaller senare än efter 5 år.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Löner och arvoden	174 520	182 723
Arbetsgivaravgifter	52 769	57 229
Arvode revision	17 000	17 000
Elavgifter	50 541	51 426
Uppvärmningskostnader	73 730	71 491
Förutbetalda hyror och avgifter	831 607	704 264
Upplupna räntekostnader	60 734	71 548
	<b>1 260 901</b>	<b>1 155 681</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Garagebyggnationen kommer att påbörjas under 2020/2021.

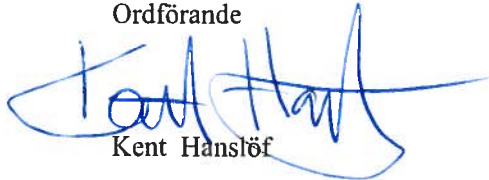
Uppsala den 16/11 2020



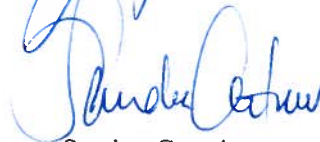
Lennart Karlsson  
Ordförande



Ulf Lindberg



Kent Hanslöf

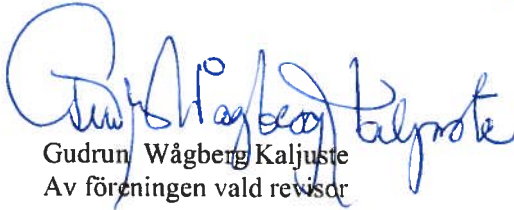


Sandra Cuturic

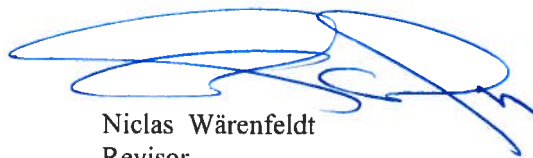


Berit Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/11 2020



Gudrun Wågberg Kaljuste  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
Borevision i Sverige AB



# 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 2019-2020.

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 augusti 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gurkan för räkenskapsåret 2019-2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar §21 skall minst en av föreningens revisorer vara auktoriserade eller godkänd revisor vilket undertecknad revisor från BoRevision inte är.

### 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Uppsala den 17 / 11 - 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

.....  
Gudrun Wågberg Kaljuste  
Av föreningen vald revisor