

Årsredovisning

för

BRF Gurkan

717600-7529

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för BRF Gurkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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
	<u>4 rok</u>	<u>30 st</u>
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.

el

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2023. Stämman beslutade följande sammansättning:

Lennart Karlsson	Ordförande
Kent Hanslöf	Ledamot
Sixten Andersson	Ledamot
Berit Johansson	Ledamot
Gudrun Wågberg Kaljuste	Ledamot
Mikael Lundh	Suppleant
Mahood Armaki	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 10 protokollförda sammanträden.

Gällande avtal

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterprojektet färdigställdes i juni.

<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 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 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
* Vägbommar	2021
* Bygge garagelängor	2020-2022
* Nya armaturer trapphus och vind	2021
*Fönsterbyte	2022-2023

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 529 458. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 710 000 till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 116 458 ur fonden för täckande av del av utgifter för genomfört underhåll under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Överlåtna lägenheter

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 231 (232)
Under året har 22 (18) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 691 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 230101 med 2%. Efter antagen budget för räkenskapsårets 2023/2024 har styrelsen beslutat om att höja medlemsavgiften med 2% fr o m 240101.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -10 119 477. Underskottet beror till största delen på årets underhållskostnad avseende fönsterbyte om 12 592 384. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -11 241 637.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Årsavgift bostäder kr/kvm	691	661	616	605
Skuldsättning kr/kvm	2 627	1 794	1 456	1 275
Energikostnad kr/kvm	242	202	221	205
Sparande kr/kvm	0	0	6	151
Likvida medel	9 790	9 244	9 833	6 796
Kassalikviditet (%)	51	96	103	102
Kassaflöde	546	-589	3 037	-667
Räntekänslighet (%)	4	3	2	2
Soliditet (%)	-17	11	35	39
Nettoomsättning	11 930	11 201	10 487	10 240
Resultat efter finansiella poster	-10 119	-9 096	-1 029	1 171
Årets resultat	-10 119	-9 096	-1 029	1 171
Eget kapital	-6 212	3 907	13 003	13 987
varav underhållsfond	3 529	4 752	3 123	1 846
Bokfört underhåll	12 848	11 982	3 214	695

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	4 752 098	6 751 394	-9 096 194	3 907 214
Avsättning till fond för yttre underhåll		3 454 000			3 454 000
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-4 676 640			-4 676 640
Disposition av föregående års resultat:			-7 873 554	9 096 194	1 222 640
Årets resultat				-10 119 477	-10 119 477
Belopp vid årets utgång	1 499 916	3 529 458	-1 122 160	-10 119 477	-6 212 263

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 122 160
årets förlust	-10 119 477
	-11 241 637

behandlas så att

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 710 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 116 458
i ny räkning överföres	-10 835 179
	-11 241 637

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 930 057	11 200 575
Övriga rörelseintäkter	3	365 330	18 964
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 295 387	11 219 539
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-19 869 195	-18 463 613
Övriga externa kostnader	5	-269 232	-118 184
Personalkostnader och arvoden	6	-233 290	-233 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 128 154	-1 124 851
Summa rörelsekostnader		-21 499 871	-19 939 938
Rörelseresultat		-9 204 484	-8 720 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 258	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 251	-375 890
Summa finansiella poster		-914 993	-375 795
Resultat efter finansiella poster		-10 119 477	-9 096 194
Resultat före skatt		-10 119 477	-9 096 194
Årets resultat		-10 119 477	-9 096 194

1

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	25 369 297	26 394 393
Inventarier, verktyg och installationer	8	100 889	108 322
Summa materiella anläggningstillgångar		25 470 186	26 502 715

Summa anläggningstillgångar

25 470 186

26 502 715

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts, hyres- och kundfordringar		52 571	54 037
Övriga fordringar	9	282 247	14 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	294 755	214 009
Summa kortfristiga fordringar		629 573	282 464

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	408 037	408 037
Summa kortfristiga placeringar		408 037	408 037

Kassa och bank

Kassa och bank		9 789 958	9 243 780
Summa kassa och bank		9 789 958	9 243 780
Summa omsättningstillgångar		10 827 568	9 934 281

SUMMA TILLGÅNGAR

36 297 754

36 436 996



Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 499 916

1 499 916

Fond för yttre underhåll

3 529 458

4 752 098

Summa bundet eget kapital

5 029 374

6 252 014

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 122 160

6 751 393

Årets resultat

-10 119 477

-9 096 194

Summa fritt eget kapital

-11 241 637

-2 344 801

Summa eget kapital

-6 212 263

3 907 213

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

21 301 500

22 183 500

Summa långfristiga skulder

21 301 500

22 183 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del , långfristig skuld

12

18 478 420

4 982 000

Övriga skulder

505 656

518 796

Leverantörsskulder

505 241

3 356 974

Skatteskulder

61 048

34 540

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 658 152

1 453 973

Summa kortfristiga skulder

21 208 517

10 346 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 297 754

36 436 996

Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 119 477	-9 096 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 128 154	1 124 851
Betald skatt	-241 321	7 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9 232 644	-7 963 685
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av inre repfond	-23 630	-4 106
Förändring av kundfordringar	1 466	-11 101
Förändring av kortfristiga fordringar	-80 745	-4 534
Förändring av leverantörsskulder	-2 851 733	2 848 907
Förändring av kortfristiga skulder	214 669	-115 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 972 617	-5 249 666
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-95 625	-34 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 625	-34 265
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 666 000	7 377 500
Amortering av lån	-1 051 580	-2 263 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 614 420	5 114 500
Årets kassaflöde	546 178	-169 431
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 243 780	9 413 211
Likvida medel vid årets slut	9 789 958	9 243 780



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 17 596 420 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.

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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	10 465 141	10 014 503
Årsavgifter förråd	36 402	35 603
Hysesintäkter garage	441 148	397 539
Hysesintäkter p-platser	237 417	213 418
Elintäkter	579 084	416 076
Telemast	42 389	39 283
Övriga intäkter från medlemmar	126 588	84 153
Vidarefakturerade kostnader	1 888	0
	11 930 057	11 200 575

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Försäkringsersättningar	69 846	18 964
Övriga rörelseintäkter	28 564	0
Elstöd	266 920	0
	365 330	18 964

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 344	27 352
Trädgårdsskötsel utöver avtal	46 326	106 083
Serviceavtal	97 792	51 720
Entreprenadstäd	273 387	262 568
Besiktningkostnader	10 800	15 190
Snörenhållning	144 939	91 615
Förbrukningsmaterial	23 541	29 921
Reparationer	458 486	504 766
Elavgifter	1 020 775	519 229
Uppvärmning	2 064 497	2 015 966
Vatten och avlopp	577 592	527 710
Sophämtning	297 688	289 216
Fastighetsförsäkring	213 005	193 892
Kabel-TV, bredband mm	334 061	329 002
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	361 428	336 468
Ekonomisk förvaltning extra deb	107 787	83 195
Teknisk förvaltning extra deb	84 034	47 738
Systematiskt brandskyddsarbete	19 108	20 699
Planerat underhåll fönster och dörrar	12 592 384	7 486 000
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	182 378
Planerat underhåll garage och p-platser	255 529	4 313 858

^

Underhållsplanering	13 935	26 586
Förvaltningsavtal	767 910	762 288
Vattenskador	94 959	240 173
Vidarefakturerade kostnader	1 888	0
	19 869 195	18 463 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsinventarier	18 156	0
Kontorsmaterial	1 733	4 382
Telefon och porto	2 880	10 211
Bankkostnader*	194 735	9 314
Revisionsarvode extern revisor	19 375	20 000
Juristkostnader	0	52 798
Kundförluster, inkasso och KFM avgifter	4 158	570
Föreningsavgifter	6 753	9 980
Konsultarvode	7 875	0
Övriga förvaltningskostnader	13 567	10 929
	269 232	118 184

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

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
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	37 090	37 090
Summa personalkostnader och arvoden	233 290	233 290

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Byggnad	45 336 898	45 336 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 336 898	45 336 898
Ingående avskrivningar	-23 007 574	-22 174 485
Årets avskrivningar	-833 087	-833 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 840 661	-23 007 574



Mark	1 805 523	1 805 523
Markanläggningar	4 839 508	4 839 508
Markinventarier	95 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 740 656	6 645 031
Ingående avskrivningar	-2 579 962	-2 293 922
Årets avskrivningar	-287 634	-286 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 867 596	-2 579 962
Utgående redovisat värde byggnad och mark	25 369 297	26 394 393
Taxeringsvärden byggnader	155 470 000	154 318 000
Taxeringsvärden mark	84 164 000	84 164 000
	239 634 000	238 482 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	892 774	858 509
Inköp	0	34 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 774	892 774
Ingående avskrivningar	-784 452	-778 730
Årets avskrivningar	-7 433	-5 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-791 885	-784 452
Utgående redovisat värde	100 889	108 322

Not 9 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	282 247	14 418
	282 247	14 418

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Sophämningskostnader	16 516	22 909
Vattenkostnader	48 605	48 175
Försäkringspremier	72 851	67 303
Bredband t v	27 664	27 627
Serviceavtal	125 742	47 995
Branschavgifter	3 377	0
	294 755	214 009



Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Namn	230831	230630
Handelsbanken räntebärande värdepapper	408 037	489 977
	408 037	489 977

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 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank	3,75	2023-03-27	0	4 100 000
Nordea	4,33	2023-10-12	6 451 250	0
Nordea	3,76	2024-01-31	7 130 170	0
Nordea	4,18	2024-03-27	4 015 000	0
Nordea	1,05	2025-04-16	4 830 000	4 830 000
Nordea	0,94	2026-09-16	4 337 500	4 895 500
Nordea	3,45	2027-05-19	7 303 500	7 377 500
SEB	0,80	2024-09-28	5 712 500	5 962 500
			39 779 920	27 165 500

*Kortfristig del av långfristig skuld

18 478 420 4 982 000

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

17 596 420 kr avser lån med villkorsändring inom ett år och 882 000 kr avser amorteringar inom ett år.

Inga lån förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Arvoden	197 701	199 200
Arbetsgivaravgifter	63 659	62 588
Revision	17 000	17 000
Räntekostnader	181 340	119 639
El	73 243	43 775
Värme	81 695	79 129
Avfall	7 920	0
Förvaltararvode	12 254	0
Periodiserade intäkter	1 023 341	932 642
	1 658 153	1 453 973

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	41 237 000	31 641 000
	41 237 000	31 641 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hissbyten har påbörjats.

↗

Uppsala 19 / 11 2024



Lennart Karlsson
Ordförande



Kent Hanslöv



Sixten Andersson



Berit Johansson



Gudrun Wågberg Kaljuste

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 / 11 - 2024



Bert Fredriksson
Av föreningen vald revisor



Mattias Eklöv
Auktoriserad revisor
KPMG 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 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 utfört 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. Risker 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.

Lekmannarevisorers ansvar

Jag har utfört 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 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 12 januari 2024

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Bert Fredriksson

Lekmannarevisor