

Årsredovisning

för

BRF Gurkan

717600-7529

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för BRF Gurkan har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 238 482 000 kr, varav byggnadsvärdet är 154 318 000 kr.

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

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

*Varav 4 st laddplatser

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

1

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2022. Stämman beslutade följande sammansättning:

Lennart Karlsson	Ordförande
Kent Hanslöf	Ledamot
Berit Johansson	Ledamot
Daniel Stenfrost	Ledamot
Gudrun Wågberg Kaljuste	Ledamot
Sixten Andersson	Suppleant
Mikael Lundh	Suppleant

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

Revisorer är Bert Fredriksson som ordinarie och som ersättare Peter Nilsson, valda av stämman samt KPMG som auktoriserad revisor.

I valberedningen ingår Naimi Leck, sammankallande, Tommy Björkman och Jan Kaljuste valda av stämman.

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver det konstituerande mötet, hållit 12 protokollförda sammanträden.

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	Göteborgs energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggprojekt garagelängor är färdigställda. Fönsterprojekt har påbörjats.

A

Tidigare utfört underhåll

	<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
* Motorvärmaruttag vid parkeringsplatserna	2019
* Grundläggning garage	2019
* Laddstolpar	2021
* Vägbommar	2021
* Bygge garagelängor	2020-2022
* Nya armaturer trapphus och vind	2021

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 752 097 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 3 454 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 182 378 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll under räkenskapsåret.

1

Medlemsinformation

Överlåtna lägenheter

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 232 (231)

Under året har 18 (15) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 661 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 220101 med 10%. Efter antagen budget för räkenskapsårets 2022/2023 har styrelsen beslutat om att höja medlemsavgiften med 2 % fr o m 230101.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -9 096 194 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -2 344 801 kr.

1

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	661	616	605	592
Låneskuld kr/kvm	1 794	1 456	1 275	1 374
Likvida medel	9 244	9 833	6 796	7 463
Kassalikviditet i %	96	103	102	67
Soliditet i %	11	35	39	34
Överskott för underhåll kr/kvm	265	218	197	233
Nettoomsättning	11 201	10 487	10 240	10 139
Resultat efter finansiella poster	-9 096	-1 029	1 171	2 435
Årets resultat	-9 096	-1 029	1 171	2 435
Eget kapital	3 907	13 003	13 987	12 860
varav underhållsfond	4 752	3 123	1 846	1 703
Utfört underhåll	11 982	3 214	695	202

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 och banktillgodohavanden.

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.

^

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 499 916	3 122 921	9 409 178	-1 028 607	13 003 408
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 994 000	-1 994 000		0
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-364 823	364 823		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 028 607	1 028 607	0
Årets resultat				-9 096 194	-9 096 194
Belopp vid årets utgång	1 499 916	4 752 098	6 751 394	-9 096 194	3 907 214

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	6 751 393
årets förlust	-9 096 194
	-2 344 801

behandlas så att

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	3 454 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-4 676 640
i ny räkning överföres	-1 122 161
	-2 344 801

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

^

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 200 575	10 487 159
Övriga rörelseintäkter	3	18 964	8 436
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 219 539	10 495 595
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-18 463 613	-9 786 215
Övriga externa kostnader	5	-118 184	-71 183
Personalkostnader och arvoden	6	-233 290	-240 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 124 851	-1 115 302
Summa rörelsekostnader		-19 939 938	-11 213 002
Rörelseresultat		-8 720 399	-717 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 890	-311 690
Summa finansiella poster		-375 795	-311 200
Resultat efter finansiella poster		-9 096 194	-1 028 607
Resultat före skatt		-9 096 194	-1 028 607
Årets resultat		-9 096 194	-1 028 607

6

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 394 393	27 513 522
Inventarier, verktyg och installationer	8	108 322	79 779
Summa materiella anläggningstillgångar		26 502 715	27 593 301
Summa anläggningstillgångar		26 502 715	27 593 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		54 037	42 936
Övriga fordringar	9	14 418	11 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	214 009	209 476
Summa kortfristiga fordringar		282 464	263 704
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	408 037	408 037
Summa kortfristiga placeringar		408 037	408 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 243 780	9 413 211
Summa kassa och bank		9 243 780	9 413 211
Summa omsättningstillgångar		9 934 281	10 084 952
SUMMA TILLGÅNGAR		36 436 996	37 678 253

↑

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 499 916	1 499 916
Fond för yttre underhåll		4 752 098	3 122 921
Summa bundet eget kapital		6 252 014	4 622 837
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 751 393	9 409 178
Årets resultat		-9 096 194	-1 028 607
Summa fritt eget kapital		-2 344 801	8 380 571
Summa eget kapital		3 907 213	13 003 408
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 183 500	14 892 500
Summa långfristiga skulder		22 183 500	14 892 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del, långfristig skuld	12	4 982 000	7 158 500
Övriga skulder		518 796	606 360
Leverantörsskulder		3 356 974	508 067
Skatteskulder		34 540	23 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 453 973	1 485 662
Summa kortfristiga skulder		10 346 283	9 782 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 436 996	37 678 253

1

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 36 år.

Inventarier

Avskrivningar inventarier sker enligt plan 20 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4 100 000 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.

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	31 641 000	32 191 000
	31 641 000	32 191 000

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	10 014 503	9 324 788
Årsavgifter förråd	35 603	36 913
Hysesintäkter garage	397 539	373 420
Hysesintäkter p-platser	213 418	193 562
Elintäkter	416 076	468 522
Telemast	39 283	38 554
Övriga intäkter från medlemmar	84 153	51 400
	11 200 575	10 487 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Försäkringsersättningar	18 964	0
Övriga rörelseintäkter	0	8 436
	18 964	8 436

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 352	27 802
Trädgårdsskötsel utöver avtal	106 083	51 248
Serviceavtal	51 720	38 762
Entreprenadstäd	262 568	257 530
Besiktningkostnader	15 190	44 175
Snörenhållning	91 615	80 496
Förbrukningsmaterial	29 921	36 459
Reparationer	504 766	555 406
Elavgifter	519 229	855 509
Uppvärmning	2 015 966	1 851 217
Vatten och avlopp	527 710	639 464
Sophämtning	289 216	253 602
Fastighetsförsäkring	193 892	251 472
Kabel-TV, bredband mm	329 002	323 390
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	336 468	319 458
Administrativ förvaltning enligt avtal	83 195	62 869
Övriga externa tjänster drift	47 738	27 894
Systematiskt brandskyddsarbete	20 699	106 912
Planerat underhåll fönster och dörrar	7 486 000	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	182 378	0
Planerat underhåll garage och p-platser	4 313 858	2 848 923
Planerat underhåll tak	0	145 200
Planerat underhåll ventilation	0	219 623
Underhållsplanering	26 586	0
Förvaltningsavtal	762 288	753 312
Vattenskador	240 173	35 492
	18 463 613	9 786 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Kontorsmaterial och liknande	4 382	3 243
Telefon och porto, bank	19 525	25 394
Juristkostnader	52 798	7 000
Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 750
Förlust kundfordringar, inkassoavg	570	225
Övriga förvaltningskostnader	10 929	8 691
Föreningsavgifter	9 980	9 880
	118 184	71 183

A

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	188 900	188 900
Korrigerig upplupet arvode fg år		-1 773
Arvode valberedning, internrevisor och övriga arvoden	7 300	10 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	37 090	42 875
Summa personalkostnader och arvoden	233 290	240 302

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	45 336 898	45 336 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 336 898	45 336 898
Ingående avskrivningar	-22 174 485	-21 341 361
Årets avskrivningar	-833 089	-833 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 007 574	-22 174 485
Mark	1 805 523	1 805 523
Markanläggningar	4 839 508	4 793 544
Inköp	0	45 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 645 031	6 645 031
Ingående avskrivningar markanläggning	-2 293 922	-2 012 078
Årets avskrivningar markanläggning	-286 040	-281 844
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 579 962	-2 293 922
Utgående redovisat värde byggnader och mark	26 394 393	27 513 522
Taxeringsvärden byggnader	154 318 000	116 769 000
Taxeringsvärden mark	84 164 000	50 164 000
	238 482 000	166 933 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	858 509	778 396
Inköp	34 265	80 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 774	858 509
Ingående avskrivningar	-778 730	-778 396
Årets avskrivningar	-5 722	-334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-784 452	-778 730
Utgående redovisat värde	108 322	79 779

Not 9 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	14 418	11 292
	14 418	11 292

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Sophämningskostnader	22 909	11 062
Vattenkostnader	48 175	0
Försäkringspremier	67 303	59 285
Bredband t v	27 627	28 744
Serviceavtal	47 995	64 808
Bidrag solceller	0	45 576
	214 009	209 475

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Namn	220831	220630
Handelsbanken räntebärande värdepapper	408 037	489 977
	408 037	489 977

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av totala lån om totalt 27 165 500

Långgivare	Räntesats	Datum	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	villkorsändring	2022-08-31	2021-08-31
Swedbank	3,75	2023-03-27	4 100 000	4 200 000
Nordea	1,05	2025-04-16	4 830 000	4 830 000
Nordea	1,3	2022-05-16	0	1 355 000
Nordea	1,2	2021-09-15	0	5 453 500
Nordea	0,94	2026-09-16	4 895 500	0
Nordea	3,45	2027-05-19	7 377 500	0
SEB	0,8	2024-09-28	5 962 500	6 212 500
			27 165 500	22 051 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 982 000	7 158 500

Inga lån förfaller senare än efter 5 år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Arvoden	199 200	199 200
Arbetsgivaravgifter	62 588	62 588
Revision	17 000	17 000
Räntekostnader	119 639	61 034
El	43 775	91 872
Värme	79 129	40 401
Förvaltararvode	0	28 145
Underhåll och reparationer	0	136 901
Periodiserade intäkter	932 642	848 521
	1 453 973	1 485 662

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Projekt fönsterbyten fortlöper 2022-2023.

^

Uppsala 6 / 12 - 2022



Lennart Karlsson
Ordförande



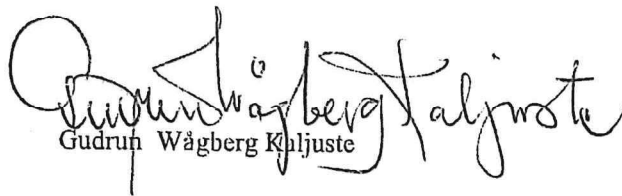
Kent Hanslöv



Berit Johansson

Daniel Stenfrost

Daniel Stenfrost



Gudrun Wågberg Kaljuste

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 11 2022



Bert Fredriksson
Av föreningen vald revisor



Mathias Blöf
KPMG i Uppsala
Auktoriserad revisor

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 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2021-09-01—2022-08-31 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 allt 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 10 januari 2023

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Bert Fredriksson

Förtroendevald revisor

Motion nr 1 - Tillgänglighet till tvättstugorna även på lör- o söndagar.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motivering: Det finns ett avslag på tidigare årsstämma i detta ärende. Tvättstugorna är tillgängliga till klockan 22.00 alla dagar utom söndagar så det finns ju möjlighet att tvätta på kvällar och lördagar.

De som bor ovanför tvättstugorna bör få störningsfritt på sön- o helgdagar.

- - -

Motion nr 2 - Utredning om individuell mätning och debitering av varmt och kallt vatten.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motivering: Styrelsen ska utreda ev tillvägagångssätt för att genomföra mätningarna. Utrustning, kostnader m m.