



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 med säte i Solna org.nr. 716416-4480 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privarbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Gurkan 1	1977-01-01	1972
Kv Gurkan 2	1977-01-01	1972
Kv Gurkan 3	1977-01-01	1972

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 798
1	lägenheter (hyresrätt)	96
1	Gästlägenhet	36

Totalt 187 objekt11 930

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st 1 rok, 18 st 2 rok, 81 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Lockner	Ordförande	2020-12-07	
Elisabeth Callander	Ledamot	2020-12-07	
Ewa Wettermark	Ledamot	2022-04-07	2024-04-29
Tommy Larsson	Ledamot	2022-06-07	
Christina Callander	Ledamot	2020-12-07	
Fredrik Hansen	Ledamot	2023-06-01	
Elisabeth Lund	Suppleant	2024-06-14	
Christoffer Iversen	Suppleant	2024-06-14	
Simon Adrien Ju Bolteau	Suppleant	2020-12-07	2024-06-14
Darja Hashemi Demneh	Suppleant	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Callander, Anders Lockner, Fredrik Hansen, Tommy Larsson, Christoffer Iversen, Darja Hashemi och Elisabeth Lund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Kerstin Åsberg och Ann-Charlotte Ahnvall Styff, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 5% 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-07.

- Omförhandling av ett (1) av föreningens sammanlagda tre (3) lån har genomförts.
- Installation av nytt portkods system har satts i drift.
- Kommunen har färdigställt ny sopsugsanläggning för Huvudsta inklusive vår förening vilket är sammankopplat med ovan portlås system.
- Smärre löpande arbete med uppdatering av föreningens ytermiljö har återupptagits.
- Avtal med HSB avseende ekonomisk förvaltning har omförhandlats på en ny 12- månaders period.
- Kollektivt bredbandsavtal via Ownit har satts i drift under året.
- Utvärderingsinstallation av klimatfönster i en medlemslägenhet har utförts för kommande upphandling och beslut kring åtgärd av föreningens fönster.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som uppdateras årligen i kvartal 3. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste underhållsplanen reviderades 2024-10-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Badrum
1995	Trädgårdar
1995	Byte yttre fönster
1999	Värmeväxlare
2002 - 2005	Försköning av trädgårdar. Diverse nyanläggningar
2002	Takrenovering
2003	Ombyggnad av lekplatser, EU- standard
2004 - 2005	Tvättstugerenovering. Renovering både 2004 och 2005
2005	7 st nya ståldörrar i korridorer
2005	Byte till belysning med lägre wattstyrka i källarförråd
2005	Byte till ny belysning med lägre wattstyrka i ytterbelysning
2005	Renovering av trapphus. Målning, ny lågenergi- armaturer samt nytt undertak
2006	Montering av individuella elmätare i varje lägenhet
2007	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
2007 - 2009	Radonsanering. Installation av radonsugar i bjälklaget
2008	Rörspolning
2008	Trädgård. Fällning träd enligt stämmobeslut
2009 - 2011	Ventilationsentreprenad. Byte fläktar samt OVK åtgärder
2010 - 2011	Installation av fastighetsnät för bredband
2010	PCB- inventering
2011	Besiktning av våtutrymmen och kök med avseende på fukt
2011	Genomförd besiktning av vattenledningar och avloppsstammar
2012	Justering av entréers marksten
2012	Asfaltering av gångvägar
2012	Fuktmätning av källarväggar
2012	Besiktning av lägenheter avseende fukt av Anticimex
2013	Besiktning av lekplatser
2013 - 2014	Åtgärder till följd av lekplatsbesiktning
2013	Upphandling av ny städentreprenör
2013	Utvändig ommålning av återvinningshuset
2013	Teknisk besiktning av föreningens fastigheter samt upprättande av underhållsplan

2014	Byte av radiatorventiler till termostatventiler. Byte av stamventiler
2014	Utbyte av föreningens 9 hissar
2015	Byte av styrenheter i entréfläktar
2015 - 2016	Ommålning av trapphus och entréer
2017 - 2019	Stambyte inklusive ombyggnad av samtliga badrum
2019	Energideklaration av fastigheter
2019	Besiktning av lekplatser
2019	Byte av kulvertledningar mellan hus
2019 - 2020	OVK
2021 - 2022	Radonmätning av fastigheter
2022	Byte av inner- och ytterbelysning till energisnål LED- belysning
2022	Målning och underhållsarbete av tvättstuga i Jfd 34
2023	Balkongrenovering för besiktade balkonger med redovisade skador.
2023	Enklare tätning av fönsterlister.
2024	Ny sopsugsanläggning driftsatt i samarbete med Solna Stad
2024	Nytt portlåssystem installerat
2024	Kollektivt bredbandsavtal för föreningens medlemmar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Omförhandling av ekonomisk förvaltare
2025 - 2026	Renovering av föreningens ytermiljö
2025	Upphandling av nya portar
2025/26	Upphandling av antningen byte eller renovering av fönster

Årsavgiften höjs med 2 % från 2025-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	195	260	258	199
Skuldsättning, kr/kvm	4 642	4 691	4 795	5 721	5 805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 680	4 744	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	197	212	195	189	170
Årsavgifter, kr/kvm	759	665	696	683	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	766	714	712	691
Nettoomsättning, tkr	9 144	8 819	8 584	8 380	8 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 458	184	310	599	237
Soliditet, %	41	41	40	35	35

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt avskrivningskostnader som int eär likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 651 290 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% avgiftshöjning från 20250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 611 000	0	0	18 611 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	28 726 700	0	0	28 726 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 607 434	0	-975 866	9 631 568
S:a bundet eget kapital, kr	57 945 134	0	-975 866	56 969 268
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 002 117	184 033	975 866	-16 842 219
Årets resultat, kr	184 033	-184 033	-1 458 035	-1 458 035
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 818 084	0	-482 169	-18 300 254
S:a eget kapital, kr	40 127 050	0	-1 458 035	38 669 014

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 275 866 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 818 085
Årets resultat, kr	-1 458 035
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 275 866
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 300 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 300 254

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING				2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning	Not 2			9 144 271	8 819 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3			0	288 095
Summa Rörelseintäkter				9 144 271	9 107 538
Rörelsekostnader					
Driftskostnader	Not 4			-6 152 362	-4 987 095
Övriga externa kostnader	Not 5			-137 647	-208 167
Personalkostnader	Not 6			-292 950	-260 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar				-2 020 611	-2 045 242
Summa Rörelsekostnader				-8 603 571	-7 500 569
Rörelseresultat				540 701	1 606 969
Finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7			70 749	44 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8			-2 069 486	-1 467 358
Summa Finansiella poster				-1 998 736	-1 422 936
Resultat efter finansiella poster				-1 458 035	184 033
Resultat före skatt				-1 458 035	184 033
Årets resultat				-1 458 035	184 033

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	87 782 028	89 791 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	30 812	41 687
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	362 555
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 812 840	90 196 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 200	3 200
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 200	3 200
Summa Anläggningstillgångar		87 816 040	90 199 207

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 937	16 277
Aktuell skattefordran		92 246	99 913
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 949 400	4 577 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	242 101	311 610
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 291 683	5 005 501
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	2 336 899	2 231 624
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 336 899	2 231 624
Summa Omsättningstillgångar		7 628 583	7 237 125
Summa Tillgångar		95 444 623	97 436 331

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 337 700	47 337 700
Fond för yttre underhåll	9 631 568	10 607 434
Summa Bundet eget kapital	56 969 268	57 945 134
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-16 842 219	-18 002 117
Årets resultat	-1 458 035	184 033
Summa Ansamlad förlust	-18 300 254	-17 818 085
Summa Eget kapital	38 669 014	40 127 050

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1620 000 000	40 000 000
Summa Långfristiga skulder	20 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 800 000	15 800 000
Leverantörsskulder	793 172	361 352
Övriga kortfristiga skulder	Not 1711 444	11 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 181 170 992	1 136 858
Summa Kortfristiga skulder	36 775 608	17 309 281
Summa Skulder	56 775 608	57 309 281
Summa Eget kapital och skulder	95 444 623	97 436 331

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	540 701	1 606 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 020 611	2 045 242
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 020 611	2 045 242
Erhållen ränta	70 749	44 422
Erlagd ränta	-2 069 486	-1 531 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	562 576	2 165 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	259 832	-116 940
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	466 327	-153 850
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	726 159	-270 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 288 735	1 894 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	362 555	-75 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	362 555	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 700 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	450 000
Årets kassaflöde	651 290	2 269 526
Likvida medel vid årets början	6 624 668	4 047 442
Likvida medel vid årets slut	7 275 958	6 624 668

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	14 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-7 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 242 509	7 825 068
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	686 102	0
	Hyror bostäder	60 078	100 180
	Hyror förbrukningsbaserad	0	778 974
	Hyror övrigt	46 200	46 200
	Övriga primära intäkter	103 223	91 302
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 138 112	8 841 724
	Avgiftsbortfall	-207	-22 281
	Hysesbortfall	6 366	0
	<i>Summa</i>	6 159	-22 281
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 144 271	8 819 443

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	288 095
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	288 095
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-736 910	-484 572
	Snö och halk-bekämpning	-42 625	-64 426
	Reparationer	-216 387	-539 465
	Planerat underhåll	-1 275 866	-95 000
	Försäkringsskador	-20 326	-38 531
	El	-724 821	-950 004
	Uppvärmning	-1 396 285	-1 363 635
	Vatten	-279 451	-209 001
	Sophämtning	-495 824	-389 965
	Fastighetsförsäkring	-284 032	-299 192
	Kabel-TV och bredband	-208 154	-85 748
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-304 810	-297 143
	Förvaltningsavtalskostnader	-166 870	-170 413
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 152 362	-4 987 095
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 196	-13 669
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 551	-14 229
	Administrationskostnader	-40 346	-34 332
	Extern revision	-26 250	-6 000
	Medlemsavgifter	-9 084	-29 384
	Föreningsverksamhet	-23 582	-26 683
	Övriga förvaltningskostnader	-12 638	-83 870
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 647	-208 167
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	-228 199	-210 000
	Sociala avgifter	-63 751	-50 066
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-292 950	-260 066

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 880	1 466
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68 869	42 957
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	70 749	44 422
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 067 216	-1 457 409
	Övriga räntekostnader	-2 270	-9 949
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 069 486	-1 467 358
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 783 489	89 783 489
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 872 345	9 872 345
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 633 427	1 633 427
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 289 261	101 289 261
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 497 497	-9 487 760
	Årets avskrivningar	-2 009 736	-2 009 736
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 507 233	-11 497 497
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 782 028	89 791 764
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	249 000 000	249 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 000 000	70 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	501 970	501 970
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	501 970	501 970
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-460 283	-424 778
	Årets avskrivningar	-10 875	-35 505
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-471 158	-460 283
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 812	41 687
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	362 555	287 555
	Årets investeringar	0	75 000
	Omklassificering till byggnad	-362 555	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	362 555
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 200	3 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 200	3 200
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 939 059	4 393 045
	Övriga fordringar	10 341	184 656
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 949 400	4 577 701
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 101	311 610
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	242 101	311 610
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	974	6 011
	Bankkonto 3	2 155 398	2 089 001
	Bankkonto 7	180 527	136 612
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 336 899	2 231 624

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	4,08%	2025-03-30	14 800 000	750 000
Swedbank	3,5%	2025-11-25	20 000 000	0
Swedbank	3,68%	2026-04-24	20 000 000	0
			54 800 000	750 000
Långfristig del			20 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			34 800 000	
Kortfristig del			34 800 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			750 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,72%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-11 325	228
Övriga kortfristiga skulder	22 769	10 844
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 444	11 072

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	756 977	680 802
Upplupna räntekostnader	73 300	73 300
Övriga upplupna kostnader	340 715	382 756
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 170 992	1 136 858

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den _____

Denna årsredovisning är elektronisk signerad av

Anders Lockner, Ordförande

Christina Callander

Elisabeth Callander

Fredrik Hansen

Tommy Larsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Niklas Bromér KPMG
Auktoriserad Revisor
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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 utvärderar, 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 Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 förlöpande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LOCKNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:00:44



CHRISTINA CALLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:26:19



TOMMY LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 08:44:25



ELISABETH CALLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:49:10



FREDRIK HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 11:02:31



NIKLAS BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:57:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:51:44



HSB – där möjligheterna bor