

Årsredovisning

för

BRF Gurkan

717600-7529

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16



Styrelsen för BRF Gurkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 1967. 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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med betyget stora A för år 2023. Stora A innebär en mycket god och stabil ekonomi.

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 222 446 000 kr, varav byggnadsvärdet är 146 510 000 kr.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 200 kvm, varav 15 141 kvm utgör boyta och 1 059 kvm utgör garage.

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		65 st
P-platser		46 st*
Gästparkeringar		12 st from den 1 oktober 2025
Extra förråd		39 st

*Varav 12 st laddplatser

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Styrelsens sammansättning:

Per-Göran Rickardsson	Ordförande
Mikael Lundh	Vice ordförande/Ledamot
Carola Johansson	Ledamot
Berit Johansson	Ledamot
Gudrun Wågberg Kaljuste	Ledamot
Martin Bergstrand	Ledamot
Mahmood Armaki	Suppleant
Matilda Frimodig	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Berit Johansson och Gudrun Wågberg Kaljuste.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna Carola Johansson och Mikael Lundh.

Revisor har varit Mattias Eklöf, auktoriserad revisor från Azets Revision & Rådgivning AB.

Föreningen saknar en valberedning.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-05, på stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls 2025-05-20, på stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Avtal med leverantörer

Städ	Hemfrid AB
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Ekonomisk förvaltning	Sweax AB
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Hisservice	Upplands Hiss/ Cibes Lift Group
Nyckelservice	Certego
Parkeringsövervakning	Parkia
Bredband Tv och IP telefoni	Tele2
Fjärrvärme	Vattenfall
El	E.ON
Laddstolpar	ChargeNode
Avfallshantering	Uppsala vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 137 575 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till - 11 651 827 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5 % från den 1 januari 2025, samt med 3 % från den 1 januari 2026 för att täcka upp de ökade kostnaderna. Styrelsen ser löpande över ekonomin. Med kommande omläggningar av lån som hittills haft historiskt låga räntor, samt årliga ökning av taxebundna kostnader, följer styrelsen utvecklingen noggrant för att säkerställa hållbar ekonomi.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 733 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.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under räkenskapsårets slutfört investeringar av 3 st hissar. Ytterligare 2 hissar är under pågående investering under 2025/2026. För kostnader under räkenskapsåret har föreningen ansökt och fått bidrag på totalt 684 124 kr. Under nästkommande räkenskapsår kommer det ytterligare bidrag på 354 562 kr.

Planerat underhåll de närmaste 3-5 åren:

- * Markarbeten, asfaltering gångytor/passager påbörjat och kommer avslutas 2025
- * Brandåtgärder påbörjat och kommer avslutas under 2025
- * Fasad, renovering av socklar under våren 2026
- * Tvättmaskiner kommer bytas vid behov
- * Låssystem kommer ses över och bytas
- * Energiåtgärder påbörjat med att ta in offerter
- * Trädbeskärning/fällning

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 864 875. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 200 000 till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 3 091 063 kr ur fonden för täckande av del av utgifter för genomfört underhåll under räkenskapsåret.

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med att ta fram en ny underhållsplan för föreningens fastigheter. Arbetet har bedrivits i samråd med sakkunnig och syftar till att ge en långsiktig översikt över kommande underhållsbehov. Den nya underhållsplanen färdigställdes efter verksamhetsårets slut och omfattar en period om 50 år.

Styrelsen kommer att gå igenom planen löpande varje år och uppdatera den vid behov, vilket innebär att planen förlängs successivt och hålls aktuell över tid. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för framtida budgetering och prioritering av underhållsåtgärder.

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>
* Individuell el mätning införs	2009
* En grundlig renovering av föreningens tvättstugor	2010/2011
* Elektronisk bokning av tvättstugor införs	2011
* Föreningen har anslutits till bredband via fiberteknik	2011
* Samtliga stamventiler för värme har bytts ut	2012
* En av garagelängorna har ersatts av nybyggda kallgarage	2013
* Dag- och spillvattensystemet har byggts om	2013
* Nya fjärrvärmeanslutningar till varje fastighet	2014
* Balkonger samt räcken har renoverats	2014
* Fläkthus på fastigheternas tak har byggts om	2014
* Frånluftsfläktar har bytts ut till nya energisnåla frekvensstyrda	2014
* Underhåll av asfalterade ytor	2014
* Räddningsvägar	2015
* Nödbelysning i trapphus, vind och källare	2015
* Nödtelefoner i hissar	2015
* Stolpbelysning	2016
* Fortsättning på räddningsvägar	2016
* Motorvärmarruttag vid parkeringsplatserna	2019
* Grundläggning garage	2019
* Laddstolpar	2021
* Väg bommar	2021
* Bygga garagelängor	2020-2022
* Nya armaturer trapphus och vind	2021
* Asbestsanering och PCB i samband med fönsterbyte	2022-2023
* Nya hissar	2023-2025
* Installation av nya Porttelefoner	2023-2024
* Utbyte av elmätare för individuell mätning	2023-2024
* Laddstolpar för elbil	2023-2024
* Termostatventiler på samtliga radiatorer	2023-2024
* Stamspolning	2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 235 (243). Under året har 12 (16) bostadsrätter överlåtits. Siffrorna i paratens avser föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Sparande kr/kvm	355	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm	2 085	2 145	2 456	1 677
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kr/kvm	2 230	2 295	2 627	1 794
Räntekänslighet (%)	3	3	4	3
Energikostnad kr/kvm	245	240	242	202
Årsavgift bostäder kr/kvm	733	705	691	661
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	88	0
Nettoomsättning	12 815	12 359	11 930	11 201
Resultat efter finansiella poster	1 138	-1 212	-10 119	-9 096
Soliditet (%)	-20	-25	-17	11

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	3 123 000	-10 835 179	-1 212 348	-7 424 611
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 436 000			2 436 000
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-1 694 125			-1 694 125
Disposition av föregående års resultat:			-1 954 223	1 212 348	-741 875
Årets resultat				1 137 575	1 137 575
Belopp vid årets utgång	1 499 916	3 864 875	-12 789 402	1 137 575	-6 287 036

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 789 402
årets vinst	1 137 575
	-11 651 827

behandlas så att

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	2 200 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-3 091 063
i ny räkning överföres	-10 760 764
	-11 651 827

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 814 677	12 358 619
Övriga rörelseintäkter	3	719 494	193 539
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 534 171	12 552 158
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-9 984 528	-11 340 661
Övriga externa kostnader	5	-93 579	-80 175
Personalkostnader och arvoden	6	-228 156	-229 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146 744	-1 139 457
Summa rörelsekostnader		-11 453 007	-12 789 358
Rörelseresultat		2 081 164	-237 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 260	94 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-944 849	-1 069 159
Summa finansiella poster		-943 589	-975 148
Resultat efter finansiella poster		1 137 575	-1 212 348
Resultat före skatt		1 137 575	-1 212 348
Årets resultat		1 137 575	-1 212 348

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 164 650	24 370 652
Inventarier, verktyg och installationer	8	86 025	93 457
Summa materiella anläggningstillgångar		23 250 675	24 464 109
Summa anläggningstillgångar		23 250 675	24 464 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		97 446	62 709
Övriga fordringar	9	777 712	91 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	298 852	250 001
Summa kortfristiga fordringar		1 174 010	404 547
<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		6 132 374	4 665 777
Summa kassa och bank		6 132 374	4 665 777
Summa omsättningstillgångar		7 714 421	5 478 361
SUMMA TILLGÅNGAR		30 965 096	29 942 470

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 499 916	1 499 916
Fond för yttre underhåll		3 864 875	3 123 000
Summa bundet eget kapital		5 364 791	4 622 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 789 402	-10 835 179
Årets resultat		1 137 575	-1 212 348
Summa fritt eget kapital		-11 651 827	-12 047 527
Summa eget kapital		-6 287 036	-7 424 611
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 745 000	10 377 000
Summa långfristiga skulder		9 745 000	10 377 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del, långfristig skuld	12	24 024 720	24 370 090
Övriga skulder		516 375	457 158
Leverantörsskulder		1 315 901	505 043
Skatteskulder		21 037	56 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 629 099	1 601 749
Summa kortfristiga skulder		27 507 132	26 990 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 965 096	29 942 470

Kassaflödesanalys

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 137 575	-1 212 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 213 434	1 139 457
Betald skatt		-127 655	276 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 223 354	203 412
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av inre repfond		0	-24 159
Förändring av kundfordringar		-34 737	-10 138
Förändring av kortfristiga fordringar		-642 075	-46 146
Förändring av leverantörsskulder		810 857	-198
Förändring av kortfristiga skulder		86 568	-80 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 443 967	42 029
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-133 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-133 380
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-977 370	-5 032 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-977 370	-5 032 830
Årets kassaflöde		1 466 597	-5 124 181
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 665 777	9 789 958
Likvida medel vid årets slut		6 132 374	4 665 777

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.
Avskrivningar av inventarier sker enligt plan 20 år.

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.

Beskattning

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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 (1 630) kr per lägenhet. För lokaler (garage) betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för den delen.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande kr/kvm

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet

Räntekänslighet (%)

En % av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under verksamhetsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med 1 %-enhet, allt annat lika. Lägre värde är att föredra.

Energikostnad kr/kvm

Totala kostnader för vatten, värme och el (minus återbäring/försäljning el till leverantör) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Hushållsel ingår inte i beräkningen.

Årsavgift per kr/kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under verksamhetsåret.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under verksamhetsåret.

Soliditet %

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

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	41 237 000	41 237 000
	41 237 000	41 237 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	11 103 376	10 674 438
Hysesintäkter förråd	36 973	36 191
Hysesintäkter garage	479 635	469 474
Hysesintäkter p-platser	255 011	265 922
Elintäkter	705 155	734 298
Telefonmaster	84 726	45 605
Övriga intäkter från medlemmar	138 472	117 232
Elintäkter laddstolpe	11 330	15 459
	12 814 678	12 358 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Försäkringsersättningar	0	191 033
Korr för mycket periodiserat fg års bokslut	35 340	0
Bidrag från Naturvårdsverket	0	2 506
Bidrag från Länsstyrelsen avseende hissar	684 124	0
	719 464	193 539

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel inkl utöver avtal	87 072	113 145
Serviceavtal	152 281	171 872
Entreprenadstäd	272 675	284 840
Snörenhållning	61 900	215 671
Reparationer	384 249	1 129 016
Elavgifter	821 208	874 698
Uppvärmning	2 187 281	2 186 746
Vatten och avlopp	703 742	567 513
Sophämtning	203 233	274 521
Fastighetsförsäkring	237 913	232 673
Kabel-TV, bredband mm	349 081	342 100
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	385 468	369 299
Planerat underhåll Passersystem	0	506 875
Planerat underhåll Värme	0	1 510 124
Planerat underhåll Hissar	3 091 062	1 318 250
Planerat underhåll Markytor	0	12 033
Underhållsplanering, underhållsplan	0	24 000
Förvaltningsavtal inkl utöver avtal	918 464	1 029 635
Vidarefakturerade kostnader	15 363	0
Självrisk	58 640	162 300
Planerat underhåll tvättutrustning	29 373	0
Förbrukningsmaterial	25 523	15 350
	9 984 528	11 340 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Förbrukningsinventarier	11 583	1 670
Telefon och porto	3 620	2 233
Bankkostnader	9 096	8 969
Revisionsarvode extern revisor	31 875	30 250
Kontorsmaterial	0	2 447
Kundförluster, inkasso och KFM avgifter	4 490	5 085
Föreningsavgifter	10 130	10 130
Konsultarvode	7 125	0
Övriga förvaltningskostnader	15 660	19 391
	93 579	80 175

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Styrelsearvoden	188 037	188 900
Arvode valberedning, internrevisor och övriga arvoden	7 500	7 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 939	32 865
Summa personalkostnader och arvoden	227 476	229 065

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Byggnad	45 470 278	45 336 898
Årets anskaffning	-66 690	133 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 403 588	45 470 278
Ingående avskrivningar	-24 677 083	-23 840 661
Årets avskrivningar	-843 709	-836 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 520 792	-24 677 083
Mark	1 805 523	1 805 523
Markanläggningar	4 839 508	4 839 508
Markinventarier	95 625	95 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 740 656	6 740 656
Ingående avskrivningar	-3 163 199	-2 867 596
Årets avskrivningar	-295 603	-295 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 458 802	-3 163 199
Utgående redovisat värde byggnad och mark	23 164 650	24 370 652
Taxeringsvärden byggnader	146 510 000	155 470 000
Taxeringsvärden mark	75 936 000	84 164 000
	222 446 000	239 634 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	892 774	892 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 774	892 774
Ingående avskrivningar	-799 317	-791 885
Årets avskrivningar	-7 432	-7 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 749	-799 317
Utgående redovisat värde	86 025	93 457

Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	93 588	937
Moms fordran	0	90 900
Bidrag hissar	684 124	0
	777 712	91 837

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader sophämtning/avfall	13 754	28 086
Förutbetalda kostnader vatten	69 465	54 704
Förutbetald kostnad fastighetsförsäkring	79 000	79 911
Upplupen intäkt Tele2 mast	31 551	0
Förutbetalda kostnader kabel-tv/bredband	29 002	28 595
Förutbetalda kostnader serviceavtal	61 037	55 328
Förutbetalda branschavgifter	3 377	3 377
Förutbetalda övriga förvaltningskostnader	11 666	0
	298 852	250 001

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
	250831	250829
Handelsbanken räntebärande värdepapper	408 037	545 974
	408 037	545 974

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av totala lån om 33 769 720 (f g år 34 747 090).

Långgivare	Räntesats %	Datum villkorsändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
SEB	2,57	2026-04-28	4 830 000	4 830 000
Nordea	0,94	2026-09-16	3 221 500	3 779 500
Nordea	3,46	2027-05-19	7 155 500	7 229 500
SEB	2,77	2025-09-28	5 212 500	5 462 500
Nordea	4,59	2024-10-14	0	6 386 250
Nordea	4,10	2025-01-31	0	7 059 340
SEB	2,6	2025-10-28	6 361 000	0
SEB	2,54	2026-01-28	6 989 220	0
			33 769 720	34 747 090

*Kortfristig del av långfristig skuld
24 024 720 24 370 090

*Kortfristig del av långfristig skuld 2025-08-31:

24 024 720 kr avser lån med villkorsändring inom ett år och 632 000 kr avser amorteringar inom ett år.

Inga lån förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna arvoden	188 900	197 701
Upplupna arbetsgivaravgifter	37 090	63 659
Upplupen kostnad revision	17 680	17 000
Upplupna räntekostnader	185 401	141 400
Upplupna elkostnader	60 995	49 221
Upplupna kostnader värme	91 727	88 016
Upplupet förvaltararvode	5 565	5 921
Förutbetalda intäkter	1 031 076	1 038 832
Upplupen kostnad leverantör (serviceavtal)	10 665	0
	1 629 099	1 601 750

Uppsala

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per-Göran Rickardsson

Carola Johansson

Mikael Lundh

Berit Johansson

Gudrun Wågberg Kaljuste

Martin Bergstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Azets Revision & Rådgivning AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568182583

Dokument

Brf Gurkan **ÅR 2024-2025**
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-01-26 12:36:59 CET (+0100) av Felicia Pihl.
(FP)
Färdigställt 2026-01-29 08:53:22 CET (+0100)

Initierare

Felicia Pihl (FP)
Sweax AB

Signerare

Carola Johansson (CJ)
Identifierad med svenskt BankID som "CAROLA
JOHANSSON"
Brf Gurkan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLA JOHANSSON"
Signerade 2026-01-26 12:56:10 CET (+0100)

Mikael Lundh (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL INGEMAR
LUNDH"
Brf Gurkan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL INGEMAR LUNDH"
Signerade 2026-01-26 13:22:15 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568182583

Per-Göran Rickardsson (PR)

Identifierad med svenskt BankID som "PER-GÖRAN RICKARDSSON"
Brf Gurkan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-GÖRAN RICKARDSSON"
Signerade 2026-01-26 12:46:35 CET (+0100)

Berit Johansson (BJ)

Identifierad med svenskt BankID som "BERIT JOHANSSON"
Brf Gurkan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT JOHANSSON"
Signerade 2026-01-26 18:39:28 CET (+0100)

Gudrun Wågberg Kaljuste (GWK)

Identifierad med svenskt BankID som "Gudrun Kaljuste"
Brf Gurkan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gudrun Kaljuste"
Signerade 2026-01-26 19:44:13 CET (+0100)

Martin Bergstrand (MB)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Martin Bergstrand"
Brf Gurkan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Martin Bergstrand"
Signerade 2026-01-28 17:40:27 CET (+0100)

Mattias Eklöf (ME)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Mattias Eklöf"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mattias Eklöf"
Signerade 2026-01-29 08:53:22 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568182583

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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.

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 revisionsd 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gurkan för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Revisionsberättelse, BRF Gurkan, org.nr 717600-7529, 2024-09-01 - 2025-08-31

1(2)



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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568183753

Dokument

RB Brf Gurkan
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-01-26 12:38:41 CET (+0100) av Felicia Pihl (FP)
Färdigställt 2026-01-29 08:56:20 CET (+0100)

Initierare

Felicia Pihl (FP)
Sweax AB

Signerare

Mattias Eklöf (ME)
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Mattias Eklöf"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mattias Eklöf"
Signerade 2026-01-29 08:56:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

