

2017/2018  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsföreningen  
Gurkan



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat.

Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

**Brf Gurkan**  
**Org nr 717600-7529**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                    | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2    |
| Verksamheten                                | 2    |
| Medlemsinformation                          | 3    |
| Flerårsöversikt                             | 4    |
| Förändring i eget kapital                   | 5    |
| Resultatdisposition                         | 5    |
| Resultaträkning                             | 6    |
| Balansräkning                               | 7    |
| Noter                                       | 9    |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 9-   |
| Upplýsningar till resultaträkningen         | 9    |
| Upplýsningar till balansräkningen           | 12   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gurkan (717600-7529) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

### 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. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 mars 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 december 2017. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Tim Edelgård    | Ordförande      |
| Kent Hanslöf    | Vice ordförande |
| Agneta Ek       | Sekreterare     |
| Sandra Cuturic  | Ledamot         |
| Berit Johansson | Ledamot         |
| Ove Dellbeck    | Suppleant       |
| Johanna Enfält  | Suppleant       |

Firmatecknare är Tim Edelgård och Agneta Ek, två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Lennart Karlsson med Gudrun Wågberg som suppleant, valda av föreningen samt Borev Revision AB.

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

Som vicevärd har Houssein Alali från HSB Uppsala fungerat.

Städ utförs av Sinnesfrid Städ.

Fastighetsskötsel utförs av Upplands Boservice AB.

Hiss service utförs av Kone.

Brandskydd utförs av Cupola.

Viss blomsterskötsel har utförts av några medlemmar.

Nyckelservice sköts av Certego.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 2 115 113 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 566 498 kr.

#### **Underhåll och investeringar**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 359 100 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 344 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från den 2018-01-01.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 2019-01-01.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 575 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.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 225 (222).

Under året har 13 (15) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Årsta 8:1 & 8:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 134 078 000 kr, varav byggnadsvärdet är 97 484 000 kr. Fastigheterna byggdes 1969-1970.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

|                                   |       |        |
|-----------------------------------|-------|--------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 5 st   |
| med sammanlagd yta av 15 141 kvm  | 2 rok | 58 st  |
|                                   | 3 rok | 99 st  |
|                                   | 4 rok | 30 st  |
| Summa bostadslägenheter           |       | 192 st |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Garage                   | 80 st |
| P-plats med motorvärmare | 67 st |
| P-platser                | 44 st |
| Extra förråd             | 39 st |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

## Flerårsöversikt

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.

|   | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 575            | 553            | 538            | 523            |
| Låneskuld kr/kvm                        | 1 549          | 1 643          | 1 740          | 1 725          |
| Likvida medel *                         | 5 034          | 3 223          | 2 341          | 992            |
| Kassalikviditet i %                     | 121,2          | 94,2           | 78,6           | 55,0           |
| Soliditet i %                           | 28,9           | 23,5           | 20,5           | 22,0           |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 218            | 164            | 154            | 184            |
| Nettoomsättning                         | 9 771          | 9 463          | 9 203          | 8 347          |
| Resultat efter finansiella poster       | 2 115          | 912            | -527           | 658            |
| Årets resultat                          | 2 115          | 912            | -527           | 658            |
| Eget kapital                            | 10 426         | 8 310          | 7 395          | 7 925          |
| varav underhållsfond                    | 1 359          | 1 424          | 2 744          | 2 805          |
| Utfört underhåll                        | 0              | 409            | 1 664          | 404            |

\* From 17/18 ingår inte skattekonto i likvida medel.

### Definitioner nyckeltal

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

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

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

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

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

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

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

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

### Förändring i eget kapital

|   | Medlems<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Redovisat<br>resultat | Totalt            |
|---|---------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>1 499 916</b>    | <b>1 424 439</b>            | <b>4 474 224</b>       | <b>911 822</b>        | <b>8 310 401</b>  |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                     | 344 000                     |                        |                       |                   |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                     | -409 339                    |                        |                       |                   |
| Balanseras i ny räkning                   |                     |                             | 977 161                | -911 822              |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | -                   |                             |                        |                       |                   |
| Årets resultat                            |                     |                             |                        | 2 115 113             | 2 115 113         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>1 499 916</b>    | <b>1 359 100</b>            | <b>5 451 385</b>       | <b>2 115 113</b>      | <b>10 425 514</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |           |
|--|-----------|
| Balanserat resultat                                      | 5 451 385 |
| Årets resultat   | 2 115 113 |
|  | <hr/>     |
| Att disponera  | 7 566 498 |
| <br>   |           |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |           |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 344 000   |
| Balanserat resultat                                      | 7 222 498 |
|  | <hr/>     |
| Summa  | 7 566 498 |

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2017-09-01<br/>-2018-08-31</b> | <b>2016-09-01<br/>-2017-08-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 9 770 955                         | 9 463 302                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 9 770 955                         | 9 463 302                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -5 793 375                        | -6 442 047                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -66 407                           | -48 932                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -209 309                          | -259 466                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -1 157 149                        | -1 157 149                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -7 226 240                        | -7 907 594                        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | 2 544 715                         | 1 555 708                         |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 0                                 | 2 938                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -429 602                          | -646 824                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -429 602                          | -643 886                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | 2 115 113                         | 911 822                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | 2 115 113                         | 911 822                           |
| <b>Årets resultat</b>   |            | 2 115 113                         | 911 822                           |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-08-31</b> | <b>2017-08-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 30 812 471        | 31 927 446        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 1 296             | 43 470            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>30 813 767</b> | <b>31 970 916</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>30 813 767</b> | <b>31 970 916</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar            |            | 220               | 31 113            |
| Övriga fordringar                             | 9          | 4 632 262         | 2 841 037         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 234 379           | 170 938           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 866 861</b>  | <b>3 043 088</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar               | 11         | 408 037           | 408 037           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |            | <b>408 037</b>    | <b>408 037</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>5 274 898</b>  | <b>3 451 125</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>36 088 665</b> | <b>35 422 041</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-08-31</b> | <b>2017-08-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 499 916         | 1 499 916         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 359 100         | 1 424 439         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 2 859 016         | 2 924 355         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 5 451 385         | 4 474 224         |
| Årets resultat                               |            | 2 115 113         | 911 822           |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 7 566 498         | 5 386 046         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>10 425 514</b> | <b>8 310 401</b>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 12         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 21 310 028        | 23 448 268        |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>21 310 028</b> | <b>23 448 268</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 2 138 240         | 1 432 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 341 133           | 380 983           |
| Skatteskulder                                |            | 40 464            | 62 587            |
| Övriga skulder                               | 13         | 579 068           | 633 416           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 1 254 218         | 1 154 386         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 353 123</b>  | <b>3 663 372</b>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>36 088 665</b> | <b>35 422 041</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 116-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 39 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 881 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2017-09-01<br><u>-2018-08-31</u> | 2016-09-01<br><u>-2017-08-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 8 707 387                        | 8 370 346                        |
| Hysesintäkter lokaler        | 79 308                           | 65 118                           |
| Hysesintäkter garage         | 277 150                          | 277 190                          |
| Hysesintäkter p-platser      | 188 620                          | 166 130                          |
| Överlåtelseavgift            | 21 424                           | 12 272                           |
| Pantförskrivningsavgift      | 10 836                           | 5 784                            |
| Övriga intäkter              | 486 230                          | 566 462                          |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>9 770 955</b>                 | <b>9 463 302</b>                 |

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

|   | 2017-09-01<br><u>-2018-08-31</u> | 2016-09-01<br><u>-2017-08-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                |                                  |                                  |
| Fastighetskötsel                            | 547 156                          | 531 148                          |
| Serviceavtal                                | 250 851                          | 322 631                          |
| Entreprenadstäd                             | 173 811                          | 168 540                          |
| Besiktningkostnader                         | 0                                | 7 700                            |
| Snörenhållning                              | 4 624                            | 11 750                           |
| Förbrukningsmaterial                        | 6 854                            | 37 066                           |
| Reparationer                                | 564 620                          | 391 624                          |
| Elavgifter                                  | 821 809                          | 820 587                          |
| Uppvärmning                                 | 1 842 676                        | 1 832 421                        |
| Vatten och avlopp                           | 187 849                          | 469 737                          |
| Sophämtning                                 | 224 024                          | 253 519                          |
| Fastighetsförsäkringar                      | 152 995                          | 149 179                          |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 405 041                          | 405 140                          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 297 484                          | 284 236                          |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 172 676                          | 167 374                          |
| Vicevärdstjänster enl avtal                 | 115 740                          | 113 556                          |
| Övriga externa tjänster, drift              | 10 120                           | 0                                |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 5 123                            | 2 040                            |
| Övriga driftskostnader                      | 9 922                            | 64 460                           |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>5 793 375</b>                 | <b>6 032 708</b>                 |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |                                  |                                  |
| Planerat underhåll mark                     | 0                                | 124 014                          |
| Planerat underhåll el-installationer        | 0                                | 260 125                          |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning     | 0                                | 25 200                           |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | <b>0</b>                         | <b>409 339</b>                   |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>5 793 375</b>                 | <b>6 442 047</b>                 |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|---|---|---|
| Kontorsmaterial och liknande              | 7 436                                   | 3 057                                   |
| Telefon och porto                         | 9 042                                   | 19 223                                  |
| Konsultarvoden                            | 1 563                                   | 8 652                                   |
| Revisionsarvode extern revisor            | 17 500                                  | 18 000                                  |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 30 866                                  | 0                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <u>66 407</u>                           | <u>48 932</u>                           |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|  | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden                            | 163 952                                 | 194 924                                 |
| Arvoden föreningsrevisor                   | 7 300                                   | 7 489                                   |
| Arvode valberedning                        | 3 000                                   | 3 000                                   |
| Övriga arvoden                             | 0                                       | 6 000                                   |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 35 057                                  | 48 053                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <u>209 309</u>                          | <u>259 466</u>                          |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

|   | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 0                                       | 2 880                                   |
| Ränteintäkter från skattekonto              | 0                                       | 58                                      |
| Räntekostnader                              | -429 602                                | -646 825                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <u>-429 602</u>                         | <u>-643 887</u>                         |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2018-08-31</u> | <u>2017-08-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 45 336 898        | 45 336 898        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -18 841 989       | -18 008 865       |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -833 124          | -833 124          |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>25 661 785</b> | <b>26 494 909</b> |
| Mark   | 1 805 523         | 1 805 523         |
| Markanläggningar                                   | 4 793 544         | 4 793 544         |
| Ackumulerade avskrivningar på markanläggning       | -1 166 530        | -884 679          |
| Årets avskrivning markanläggningar                 | -281 851          | -281 851          |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>30 812 471</b> | <b>31 927 446</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 97 484 000        | 97 484 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 36 594 000        | 36 594 000        |

**Not 8 Maskiner och inventarier**

|                                       | <u>2018-08-31</u> | <u>2017-08-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 778 396           | 778 396           |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -734 926          | -692 752          |
| Årets avskrivning på inventarier      | -42 174           | -42 174           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>1 296</b>      | <b>43 470</b>     |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| Avräkning klientmedelskonto    | 2 337 807                               | 1 928 031                               |
| I avräkning med HSB Uppsala    | 2 288 422                               | 886 654                                 |
| Skattekonto                    | 6 033                                   | 26 352                                  |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 632 262</b>                        | <b>2 841 037</b>                        |

4

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 31 046                                  | 36 212                                  |
| Sophämningskostnader                          | 11 100                                  | 11 100                                  |
| Försäkringspremier                            | 51 497                                  | 50 000                                  |
| Förvaltningsavtal                             | 140 736                                 | 49 665                                  |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning       | 0                                       | 77 762                                  |
| Upplupna ränteintäkter                        | 0                                       | 1 768                                   |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>234 379</b>                          | <b>226 507</b>                          |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|  | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|--|---|---|
| Övriga räntebärande värdepapper              | 408 037                                 | 408 037                                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>408 037</b>                          | <b>408 037</b>                          |

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Övriga räntebärande värdepapper | <u>Löptid</u> <u>Marknadsvärde 180831</u> |
|                                 | Löpande                    490 554,68     |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2018-08-31</u> | <u>2017-08-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 23 448 268        | 24 880 268        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>23 448 268</b> | <b>24 880 268</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 32 191 000        | 32 191 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>32 191 000</b> | <b>32 191 000</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långgivare</u>                            | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp</u> |
|--|----------------|---------------------------------|-------------------|
|  | 2018-08-31     |                                 |                   |
| Swedbank                                     | 1,30           | 2020-04-24                      | 5 180 000         |
| Swedbank                                     | 3,75           | 2023-03-27                      | 4 500 000         |
| Swedbank                                     | 1,56           | 2021-03-25                      | 1 462 500         |
| Nordea                                       | 1,20           | 2021-09-15                      | 7 127 500         |
| Nordea                                       | 1,30           | 2022-05-16                      | 1 565 000         |
| Handelsbanken                                | 1,20           | 2019-12-01                      | 881 240           |
| Handelsbanken                                | 1,20           | 2020-03-01                      | 902 904           |
| Handelsbanken                                | 1,20           | 2020-09-30                      | 295 000           |
| Handelbanken                                 | 1,20           | 2020-09-30                      | <u>1 534 124</u>  |
| Summa  |                |                                 | 23 448 268        |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                                 | -1 257 000        |
| Avgår lån för omförhandling 2018/2019        |                |                                 | <u>- 881 240</u>  |
| Totalt                                       |                |                                 | 21 310 028        |

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 17 088 268



**Not 13 Övriga skulder**

|                             | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Momsskuld                   | 9 855                                   | 9 120                                   |
| Fond för inre underhåll     | 564 958                                 | 611 839                                 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 255                                   | 12 458                                  |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <u>579 068</u>                          | <u>633 417</u>                          |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <u>2017-09-01</u><br><u>-2018-08-31</u> | <u>2016-09-01</u><br><u>-2017-08-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden                             | 174 300                                 | 180 200                                 |
| Arbetsgivaravgifter                           | 54 765                                  | 56 619                                  |
| Kostnader för förvaltningsavtal               | 14 631                                  | 14 131                                  |
| Arvode revision                               | 17 500                                  | 17 500                                  |
| Elavgifter                                    | 50 547                                  | 50 705                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 71 427                                  | 74 140                                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 796 410                                 | 679 600                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 74 638                                  | 81 491                                  |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <u>1 254 218</u>                        | <u>1 154 386</u>                        |

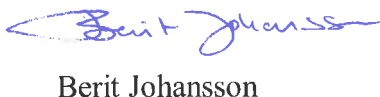
Uppsala 2018 -11-26

  
Tim Edelgård

  
Kent Hanslöv

  
Agneta Ek

  
Sandra Cuturic

  
Berit Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -12-07.

Lennart Larsson  
Av föreningen vald revisor





Borev Revision AB  
TOMAS ERICSON  
Ansvarig revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gurkan, org.nr 717600-7529

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gurkan för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gurkan för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 december 2018



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

---

## **Upplands Boservice AB**

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)