



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privarbstadsföretag (äkta 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 m ²
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 798
1	förråd	3
1	lägenheter (hyresrätt)	60
Totalt 187 objekt		11 861

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st 1 rok, 18 st 2 rok, 80 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Lockner	Ordförande
Elisabeth Callander	Ledamot
Tommy Larsson	Ledamot
Christina Callander	Ledamot
Fredrik Hansen	Ledamot
Elisabeth Lund	Ledamot
Darja Hashemi Demneh	Ledamot
Oscar Säfström	Suppleant
Paulina Nordenbrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Lockner, Tommy Larsson och Elisabeth Callander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Utsedd revisor hos Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Anne-Charlotte Styffe och Kerstin Åsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% från 2025-01-01 och 5% från 2026-01-01.

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 2025-10-24.

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

- Omförhandling av ett (1) av föreningens sammanlagda tre (3) lån har genomförts.
- Kommunen har färdigställt ny sopsugsanläggning för Huvudsta inklusive vår förening vilket är sammankopplat med ovan portlåssystem.
- Smärre löpande arbete med uppdatering av föreningens ytermiljö har återupptagits.
- Omförhandling av ekonomisk förvaltning har inneburit att föreningen bytt förvaltare till Nabo.
- Utvärderingsinstallation av klimatfönster i föreningens uthyrningslägenhet har utförts inför kommande upphandling och beslut kring åtgärd av föreningens fönster.
- Byte av undercentral till fastigheternas värmesystem har genomförts.

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
2025	Omförhandling av ekonomisk förvaltare

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fönsterbyte alt renovering av fönster
2027	Renovering av föreningens yttermiljö

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	136	155	195	260	258
Skuldsättning, kr/kvm	4 578	4 642	4 691	4 795	5 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 578	4 680	4 744	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	213	197	212	195	189
Årsavgifter, kr/kvm	764	759	665	696	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	772	771	766	714	712
Nettoomsättning, tkr	9 160	9 144	8 819	8 584	8 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 592	-1 458	184	310	599
Soliditet, %	40	41	41	40	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 363 508 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning från 2026-01-01. 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
Upplåtelseavgifter, kr	28 726 700	0	0	28 726 700
Underhållsfond, kr	9 631 568	0	-873 150	8 758 418
S:a bundet eget kapital, kr	56 969 268	0	-873 150	56 096 118
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 842 219	-1 458 035	873 150	-17 427 104
Årets resultat, kr	-1 458 035	1 458 035	-1 591 882	-1 591 882
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 300 254	0	-718 732	-19 018 986
S:a eget kapital, kr	38 669 014	0	-1 591 882	37 077 132

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 173 150 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	-18 300 254
Årets resultat, kr	-1 591 882
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 173 150
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 018 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 018 986

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 159 662	9 144 271
Summa Rörelseintäkter		9 159 662	9 144 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 515 998	-6 152 362
Övriga externa kostnader	Not 4	-194 738	-137 647
Personalkostnader	Not 5	-302 008	-292 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 020 611	-2 020 611
Summa Rörelsekostnader		-9 033 355	-8 603 571
Rörelseresultat		126 307	540 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	56 599	70 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 774 788	-2 069 486
Summa Finansiella poster		-1 718 189	-1 998 736
Resultat efter finansiella poster		-1 591 882	-1 458 035
Resultat före skatt		-1 591 882	-1 458 035
Årets resultat		-1 591 882	-1 458 035

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	85 772 291	87 782 028
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	19 937	30 812
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		85 792 229	87 812 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 200	3 200
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 200	3 200
Summa Anläggningstillgångar		85 795 429	87 816 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 937
Aktuell skattefordran		74 668	92 246
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 606 396	4 949 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	226 126	242 101
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 907 189	5 291 683
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 369 729	2 336 899
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 369 729	2 336 899
Summa Omsättningstillgångar		6 276 918	7 628 583
Summa Tillgångar		92 072 347	95 444 623

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 337 700	47 337 700
Fond för yttre underhåll		8 758 418	9 631 568
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		56 096 118	56 969 268
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-17 427 104	-16 842 219
Årets resultat		-1 591 882	-1 458 035
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-19 018 986	-18 300 254
Summa Eget kapital		37 077 132	38 669 014

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	20 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	20 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 851 962	34 800 000
Leverantörsskulder		41 780	793 173
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	25 061	11 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 076 412	1 170 992
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		54 995 214	36 775 608
Summa Skulder		54 995 214	56 775 608
Summa Eget kapital och skulder		92 072 347	95 444 623



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	126 307	540 701
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 020 611	2 020 611
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 020 611	2 020 611
Erhållen ränta	56 599	70 749
Erlagd ränta	-1 778 222	-2 069 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 296	562 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-670 113	259 832
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-828 922	466 327
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 499 035	726 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 073 739	1 288 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	362 555
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	362 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-948 038	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-948 038	-1 000 000
Årets kassaflöde	-2 021 777	651 290
Likvida medel vid årets början	7 275 958	6 624 668
Likvida medel vid årets slut	5 254 181	7 275 958



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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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.

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

gällande skatteregler.

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 2022-2022 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 405 148	8 242 509
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	582 346	686 102
	Hyror bostäder	66 888	60 078
	Hyror övrigt	43 000	46 200
	Övriga primära intäkter	106 576	103 223
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 203 958	9 138 112
	Avgiftsbortfall	0	-207
	Hyresbortfall	-44 296	6 366
	<i>Summa</i>	-44 296	6 159
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 159 662	9 144 271

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 057 327	-903 779
	Snö och halk-bekämpning	-28 019	-42 625
	Reparationer	-289 457	-216 387
	Planerat underhåll	-1 173 150	-1 275 866
	Försäkringsskador	-62 848	-20 326
	El	-805 160	-724 821
	Uppvärmning	-1 345 191	-1 396 285
	Vatten	-360 536	-279 451
	Sophämtning	-537 666	-495 824
	Fastighetsförsäkring	-283 900	-284 032
	Kabel-TV och bredband	-250 357	-208 154
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-322 388	-304 810
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 515 998	-6 152 362

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 663	-9 196
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 224	-16 551
	Administrationskostnader	-65 454	-40 347
	Extern revision	-26 500	-26 250
	Medlemsavgifter	-19 346	-9 084
	Föreningsverksamhet	-23 677	-23 582
	Övriga förvaltningskostnader	-30 875	-12 638
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-194 738	-137 647
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-235 200	-228 199
	Sociala avgifter	-65 808	-63 751
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 008	-292 950
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 291	1 880
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 309	68 869
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	56 599	70 749
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 774 293	-2 067 216
	Övriga räntekostnader	-495	-2 270
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 774 788	-2 069 486

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-13 507 233	-11 497 497
	Årets avskrivningar	-2 009 736	-2 009 736
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 516 970	-13 507 233
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 772 291	87 782 028
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	259 000 000	249 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	501 971	501 971
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	501 971	501 971
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-471 158	-460 283
	Årets avskrivningar	-10 875	-10 875
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-482 033	-471 158
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 937	30 812

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 884 452	4 939 059
Övriga fordringar	721 944	10 341
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 606 396	4 949 400

* I övriga fordringar ingår Nabos avräknings konto med 710 231kr.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 126	242 101
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	226 126	242 101

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	974	974
SBAB	2 155 398	2 155 398
Handelsbanken	213 357	180 527
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 369 729	2 336 899

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,44%	2026-12-30	13 800 000	1 000 000
Danske Bank	2,96%	2026-11-28	20 051 962	0
Swedbank	3,68%	2026-04-24	20 000 000	0
			53 851 962	1 000 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	53 851 962
Kortfristig del	53 851 962
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,44%	2026-12-30	13 800 000	1 000 000
Danske Bank	2,96%	2026-11-28	20 051 962	0
Swedbank	3,68%	2026-04-24	20 000 000	0
			53 851 962	1 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			53 851 962	
Kortfristig del			53 851 962	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	25 061	11 444
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 061	11 444

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	710 231	756 977
Upplupna räntekostnader	69 867	73 300
Övriga upplupna kostnader	296 314	340 715
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 076 412	1 170 992

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.



Årsredovisningen är daterad 2026-05-08.

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

Fredrik Hansen

Elisabeth Callander

Tommy Larsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Niklas Bromér, Azets Revision & Rådgivning AB

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 2025.

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

- 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. 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 för år 2025 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 revisionssed 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 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:

- 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 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Lockner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:32:16



Christina Callander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:48:09



Tommy Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 07:48:14



Elisabeth Lund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:38:15



Darja Hashemi Demneh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 17:10:56



Elisabeth Callander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:43:52



Fredrik Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:13:09



Niklas Bromér

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:26:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Gurkan 1-3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niklas Bromér

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:25:22

