

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr. 769639-3623

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 5    |
| Balansräkning                   | 6    |
| Kassaflödesanalys               | 8    |
| Noter                           | 9    |
| Underskrifter av årsredovisning | 11   |

# Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Haninge.

Hedegården fastighetsförvaltning har under året tagit över den ekonomiska förvaltningen ifrån Turbinen Entreprenad AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har haft sitt första fulla år. Under året har föreningen höjt avgifterna i linje med att det tillkommit räntehöjningar på bostadsrättsföreningens lån.

Övrigt

Styrelse

Markus Stjärnklint, Ordförande

Love Delcomyn, Ledamot

Kamran Nourafkan, Ledamot

Nazanin Akhoondzabeh Basti, Ledamot

Revisor

Erik Hallander, WeAudit AB

Bedömning av företagets fortlevnadsförmåga

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen har goda förutsättningar för sin fortlevnadsförmåga. Föreningen har höjt avgifterna i samband med ökade räntekostnader, men givet att räntehöjningarna har stabiliserats bedöms det inte behövas någon avgiftshöjning inom snar framtid och att föreningens ekonomi då kommer fortsätta stärkas.

Flerårsöversikt

|                                                          | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                          | 551 368    | 271 683    |
| Resultat efter finansiella poster                        | -236 795   | -122 176   |
| Balansomslutning                                         | 49 838 979 | 50 084 228 |
| Soliditet (%)                                            | 83,46      | 84,00      |
| Skuldsättning i kr per kvm                               | 12 508     | 12 571     |
| Sparande i kr per kvm                                    | 19         | 36         |
| Räntekänslighet på årsavgift                             | 17         | 0          |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 86         | 0          |
| Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt    | 733        | 0          |
| Energikostnad per kvadratmeter                           | 212        | 0          |

Kommentar flerårsöversikt

Föreningen har under året genomfört flera avgiftsökningar, vilket gör att årets nyckeltal blir missvisande mot den faktiska avgiften som just nu är i föreningen. Utifrån nyckeltalen har en årsavgift på 475 565 kr använts, men kollar man på nuvarande årsavgift är den 573 084 kr för helåret.

Årets resultat visar på en förlust på -240 725, varav avskrivningar ligger på 249 069 för året.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital (EK)

|                                              | Not | Aktiekapital | Övrigt bundet EK | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa fritt EK |
|----------------------------------------------|-----|--------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                      |     |              | 41 960 000       | 0                   | -122 176       | -122 176       |
| Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma |     | 0            | 0                | -122 176            | 122 176        | 0              |
| Avsättning till underhållsfond               |     | 0            | 25 820           | -25 820             | 0              | -25 820        |
| Årets resultat                               |     | 0            | 0                | 0                   | -240 725       | -240 725       |
| Belopp vid årets utgång                      |     | 0            | 41 985 820       | -147 996            | -240 725       | -388 722       |

# Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat                  | -122 177 |
| Årets avsättning till underhållsfond | -25 820  |
| Årets resultat                       | -240 725 |
| Summa                                | -388 722 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Balanseras i ny räkning | -388 722 |
| Summa                   | -388 722 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                        |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                                       | 2   | 549 568                  | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                                                                |     | 1 800                    | 271 683                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                  |     | <b>551 368</b>           | <b>271 683</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                               |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                              | 3   | -254 356                 | -171 598                 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -249 069                 | -145 290                 |
| Övriga rörelsekostnader                                                               |     | 0                        | -18 200                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                         |     | <b>-503 425</b>          | <b>-335 088</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>47 943</b>            | <b>-63 405</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                             |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 0                        | 29 450                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -284 738                 | -88 221                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                       |     | <b>-284 738</b>          | <b>-58 771</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-236 795</b>          | <b>-122 176</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-236 795</b>          | <b>-122 176</b>          |
| <b>Skatter</b>                                                                        |     |                          |                          |
| Fastighetsskatt                                                                       |     | -3 930                   | 0                        |
| <b>Summa skatter</b>                                                                  |     | <b>-3 930</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-240 725</b>          | <b>-122 176</b>          |

Balansräkning

|                                               | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <i>Tillgångar</i>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4   | 49 665 641        | 49 914 710        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>49 665 641</b> | <b>49 914 710</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>49 665 641</b> | <b>49 914 710</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 13 619            | 11 250            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>13 619</b>     | <b>11 250</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 159 719           | 158 268           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>159 719</b>    | <b>158 268</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>173 338</b>    | <b>169 518</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>49 838 979</b> | <b>50 084 228</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

## Balansräkning

|                                              | Not  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |      |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |      |                   |                   |
| Eget kapital                                 |      | 41 960 000        | 41 960 000        |
| Yttre underhållsfond                         |      | 25 820            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |      | <b>41 985 820</b> | <b>41 960 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |      | -147 996          | 0                 |
| Årets resultat                               |      | -240 725          | -122 176          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |      | <b>-388 722</b>   | <b>-122 176</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | <b>41 597 098</b> | <b>41 837 824</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |      |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  | 5, 6 | 8 118 000         | 8 159 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |      | <b>8 118 000</b>  | <b>8 159 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |      |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |      | 32 664            | 13 345            |
| Skatteskulder                                |      | 3 930             |                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7    | 87 287            | 74 059            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | <b>123 881</b>    | <b>87 404</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |      | <b>49 838 979</b> | <b>50 084 228</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

|                                                                                           | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                           |     |                          |                          |
| <b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>                                       |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                           |     | 44 013                   | -45 205                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:                                      |     |                          |                          |
| Realisationsförlust                                                                       |     | 0                        | 11 250                   |
| Avskrivningar                                                                             |     | 249 069                  | 145 290                  |
| Erlagd ränta                                                                              |     | -284 738                 | -88 221                  |
| Betald inkomstskatt                                                                       |     | 3 930                    |                          |
| <b>Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>12 274</b>            | <b>23 114</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                     |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                  |     | -2 369                   | 458 750                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                              |     | 19 319                   | -75 471                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                            |     | 13 227                   | -1 925 941               |
| <b>Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     | <b>30 178</b>            | <b>-1 542 662</b>        |
| <b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>42 451</b>            | <b>-1 519 548</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                           |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                             |     | 0                        | -13 618 288              |
| Försäljning av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                     |     | 0                        | 50 000                   |
| Årets amorteringar från intresseföretag och gemensamt styrda företag                      |     | 0                        | -25 203 142              |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>0</b>                 | <b>-38 771 430</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                          |     |                          |                          |
| Aktiekapital                                                                              |     | 0                        | 41 960 000               |
| Upptagna långfristiga lån                                                                 |     | 0                        | 8 159 000                |
| Amortering långfristiga lån                                                               |     | -41 000                  | -11 129 020              |
| <b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-41 000</b>           | <b>38 989 980</b>        |
| <b>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</b>                                         |     | <b>1 451</b>             | <b>-1 300 998</b>        |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                        |     |                          |                          |
| <b>Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys</b>                         |     | <b>1 451</b>             | <b>319 552</b>           |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                                 |     | <b>158 268</b>           | <b>1 459 266</b>         |
| <b>Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)</b>                       |     | <b>1 451</b>             | <b>-1 300 998</b>        |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                                   |     | <b>159 719</b>           | <b>158 268</b>           |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| Typ av tillgång | Antal år |
|-----------------|----------|
| Byggnader       | 100      |

Noter till resultaträkning

2 Nettoomsättning

|                             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Hysesintäkter               | 475 565    | 228 683    |
| Hysesintäkt parkeringsplats | 74 000     | 43 000     |
| Övriga intäkter             | 1 803      | 0          |
| Summa                       | 551 368    | 271 683    |

3 Rörelsens kostnader

|                                         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Vatten och avlopp                       | 44 137     | 32 094     |
| El                                      | 93 256     | 63 639     |
| Städning och renhållning                | 59 699     | 27 981     |
| Reperation och underhåll av fastigheten | 4 851      | 6 056      |
| Fastighetsskötsel och förvaltning       | 14 520     | 0          |
| Förbrukningsinventarier                 | 2 135      | 3 356      |
| Förbrukningsmaterial                    | 4 500      | 1 404      |
| Fastighetsförsäkring                    | 17 671     | 17 711     |
| Ersättning till revisor                 | 11 250     | 11 250     |
| Övriga förvaltningskostnader            | 800        | 0          |
| Bankkostnader                           | 1 538      | 8 108      |
| Summa                                   | 254 356    | 171 598    |

Noter till balansräkning

# Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

## 4 Byggnader och mark

|                             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 060 000        | 36 441 712        |
| Nyanskaffningar             | 0                 | 13 618 288        |
| Utgående anskaffningsvärden | 50 060 000        | 50 060 000        |
| Ingående avskrivningar      | -145 290          | 0                 |
| Årets avskrivningar         | -249 069          | -145 290          |
| Utgående avskrivningar      | -394 359          | -145 290          |
| <b>Redovisat värde</b>      | <b>49 665 641</b> | <b>49 914 710</b> |

## 5 Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 200 000  | 8 200 000  |

|                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>8 200 000</b> | <b>8 200 000</b> |

## 6 Skulder till kreditinstitut

| Lån           | Tid och villkor      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|----------------------|------------|------------|
| 3975 83 45117 | Rörlig ränta, 4,82 % | 8 118 000  | 8 159 000  |

|       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|------------|------------|
| Summa | 8 118 000  | 8 159 000  |

## 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 21 738     |
| Upplupna hyresintäkter                              | 53 757     |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 792     |

|              | 2023-12-31    |
|--------------|---------------|
| <b>Summa</b> | <b>87 287</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Underskrifter av årsredovisning

Ort  
Haninge

Markus Stjärnklint  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseordförande

Kamran Nourafkan  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Love Delcomyn  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Nazanin Akhoondzadeh Basti  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Hallander  
Revisor, Auktoriserad

# Verifikation av digital signering

För transaktion 0f1b14e0-108b-416d-8a72-cdafb31cab93

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark 2023 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-19 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-24**.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div>Stjärnklint, Kurt Markus</div><div>markus@turbinen.se</div><div><div>BankID returnerade<br/>personnamnet "Kurt Markus<br/>Stjärnklint"</div></div><div>Signerat: 2024-04-19</div></div></div> <div><div><div>Nourafkan Khoshdel, Kamran</div><div>kamran.nourafan1@gmail.com</div><div><div>BankID returnerade<br/>personnamnet "Kamran<br/>Nourafkan Khoshdel"</div></div><div>Signerat: 2024-04-21</div></div></div> |
| <div><div><div>Akhoondzadeh Basti, Nazanin</div><div>nazanin.basti@gmail.com</div><div><div>BankID returnerade<br/>personnamnet "Nazanin<br/>Akhoondzadeh Basti"</div></div><div>Signerat: 2024-04-24</div></div></div> <div><div><div>Delcomyn, Carl Per Love</div><div>love.delcomyn@gmail.com</div><div><div>BankID returnerade<br/>personnamnet "LOVE<br/>DELCOMYN"</div></div><div>Signerat: 2024-04-19</div></div></div>    |
| <div><div><div>Erik Hallander</div><div>erik.hallander@weaudit.se</div><div><div>BankID returnerade<br/>personnamnet "ERIK<br/>HALLANDER"</div></div><div>Signerat: 2024-04-24</div></div></div> <div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.