

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr. 769639-3623

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

Föreningen äger fastigheten Haninge Gudö 3:615 som innehåller 20 lägenheter.

Fastighetsareal: 1451 kvm

Boarea: 649 kvm

18 st 1 Rok

1 st 2 RoK

1 st 3 RoK

Föreningens medlemmar:

Årets ingående medlemmar: 32 st

Omflyttning under året: 0 st

Årets utgående medlemmar: 32 st

Föreningens leverantörer

Hedegården fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning

SRV Återvinning - Sophämtning

Kone - Hisservice

Vattenfall - El

Dalarös Eviga Städ - Lokalvård

Haninge kommun - Vatten och avlopp

Övrigt

Styrelse

Markus Stjärnklint, Ordförande

Love Delcomyn, Ledamot

Kamran Nourafkan, Ledamot

Nazanin Akhoondzabeh Basti, Ledamot

Revisor

Erik Hallander, WeAudit Sweden AB

Bedömning av företagets fortlevnadsförmåga

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen har goda förutsättningar för sin fortlevnadsförmåga. Föreningen har inte gjort någon höjning av avgifterna under året. Nu kommer räntekostnaderna minskas framåt och då kommer föreningens ekonomi fortsätta stärkas.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	670 443	551 368	271 683
Resultat efter finansiella poster	-269 489	-236 795	-122 176
Balansomslutning	49 550 431	49 838 979	50 084 228
Soliditet (%)	83,41	83,46	84,00
Skuldsättning i kr pr kvm	12 508	12 508	12 571
Räntekänslighet på årsavgiften	14	17	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	86	0
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	883	733	0
Energikostnad per kvadratmetet	252	212	0
Sparande i kr per kvm	-31	19	36

Kommentar flerårsöversikt

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

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

Skuldsättning: 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.

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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Förändringar i eget kapital (EK)

	Övrigt bundet EK	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	41 985 820	-147 996	-240 725	-388 722
Balanseras i ny räkning	0	-240 725	240 725	0
Avsättning till underhållsfond	25 820	-25 820	0	-25 820
Årets resultat	0	0	-269 489	-269 489
Belopp vid årets utgång	42 037 460	-414 542	-269 489	-684 030

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-414 542
Årets resultat	-269 489
Summa	-684 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	-684 030
Summa	-684 030

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	669 094	1 800
Övriga rörelseintäkter		1 349	549 568
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		670 443	551 368
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-326 037	-254 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-249 069	-249 069
Summa rörelsekostnader		-575 106	-503 425
Rörelseresultat		95 337	47 943
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 826	-284 738
Summa finansiella poster		-364 826	-284 738
Resultat efter finansiella poster		-269 489	-236 795
Resultat före skatt		-269 489	-236 795
Skatter			
Fastighetsskatt		0	-3 930
Årets resultat		-269 489	-240 725

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	49 416 572	49 665 641
Summa materiella anläggningstillgångar		49 416 572	49 665 641
Summa anläggningstillgångar		49 416 572	49 665 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 872	13 619
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 580	0
Summa kortfristiga fordringar		41 454	13 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		92 405	159 719
Summa kassa och bank		92 405	159 719
Summa omsättningstillgångar		133 859	173 338
SUMMA TILLGÅNGAR		49 550 431	49 838 979

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 960 000	41 960 000
Yttre underhållsfond		51 640	25 820
Summa bundet eget kapital		42 011 640	41 985 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414 542	-147 996
Årets resultat		-269 489	-240 725
Summa fritt eget kapital		-684 030	-388 722
Summa eget kapital		41 327 610	41 597 098
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	8 118 000	8 118 000
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		26 378	32 664
Skatteskulder		0	3 930
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	78 443	87 287
Summa kortfristiga skulder		8 222 821	8 241 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 550 431	49 838 979

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		95 337	44 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		249 069	249 069
Erlagd ränta		-364 826	-284 738
Betald skatt		0	3 930
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-21 253	-2 369
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-6 580	0
Ökning/minskning leverantörsskulder		-6 286	19 319
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-12 775	13 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-67 314	42 451
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld			-41 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-41 000
Årets kassaflöde		-67 314	1 451
Likvida medel vid årets början		159 719	158 268
Likvida medel vid årets slut		92 405	159 719

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) 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:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Byggnader	1	100

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktsslag

Intäktsslag	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	573 084	475 565
Hysesintäkt parkeringsplats	72 800	74 000
Övriga intäkter	24 559	1 803
Summa	670 443	551 368

Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag		
Kostnadsslag	2024-12-31	2023-12-31
Vatten och avlopp	78 544	44 137
El	85 169	93 256
Städning och renhållning	28 540	56 699
Reperation och underhåll av fastigheten	9 254	4 851
Fastighetsskötsel och förvaltning	20 523	14 520
Förbrukningsinventarier	849	2 135
Förbrukningsmaterial	0	4 500
Fastighetsförsäkring	13 240	17 671
Ersättning till revisor	21 875	11 250
Övriga förvaltningskostnader	19 371	800
Hisskostnader	10 982	0
Programvaror	3 729	0
Förvaltning	31 000	0
Bankkostnader	2 242	1 538
Övriga externa kostnader	718	0
Summa	326 037	254 356

Not 4 – Byggnader och mark

Byggnader och mark		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 060 000	50 060 000
Utgående anskaffningsvärden	50 060 000	50 060 000
Ingående avskrivningar	-394 359	-145 290
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-249 069	-249 069
Utgående avskrivningar	-643 428	-394 359
Redovisat värde	49 416 572	49 665 641

Not 5 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter		
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 200 000	8 200 000
Summa ställda säkerheter	8 200 000	8 200 000

Not 6 – Skulder till kreditinstitut

Lån	Villkor	Förfallodag	2024-12-31	2023-12-31
37958433075	3,33	2025-06-12	8 118 000	8 118 000

Not 7 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 664	11 792
Upplupna räntekostnader	14 522	21 738
Förutbetalda intäkter	53 257	53 757
Summa	78 443	87 287

Underskrifter av årsredovisning

Haninge enligt digital signatur

Markus Stjärnklint

Kamran Nourafkan

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Styrelseledamot

Love Delcomyn

Nazanin Akhoondzadeh Basti

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den enligt digital signatur

Erik Hallander

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion fce0756e-2a16-4cea-9d33-26526d0d4fb5

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark 2024 (9) via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-16 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-17**.

Stjärnklint, Kurt Markus

markus@turbinen.se



BankID returnerade
personnamnet "Kurt Markus
Stjärnklint"

Signerat: 2025-04-16

Nourafkan Khoshdel, Kamran

kamran.nourafan1@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Kamran
Nourafkan Khoshdel"

Signerat: 2025-04-17

Akhoondzadeh Basti, Nazanin

nazanin.basti@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Nazanin
Akhoondzadeh Basti"

Signerat: 2025-04-17

Delcomyn, Carl Per Love

love.delcomyn@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "LOVE
DELCOMYN"

Signerat: 2025-04-16

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-04-17

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.