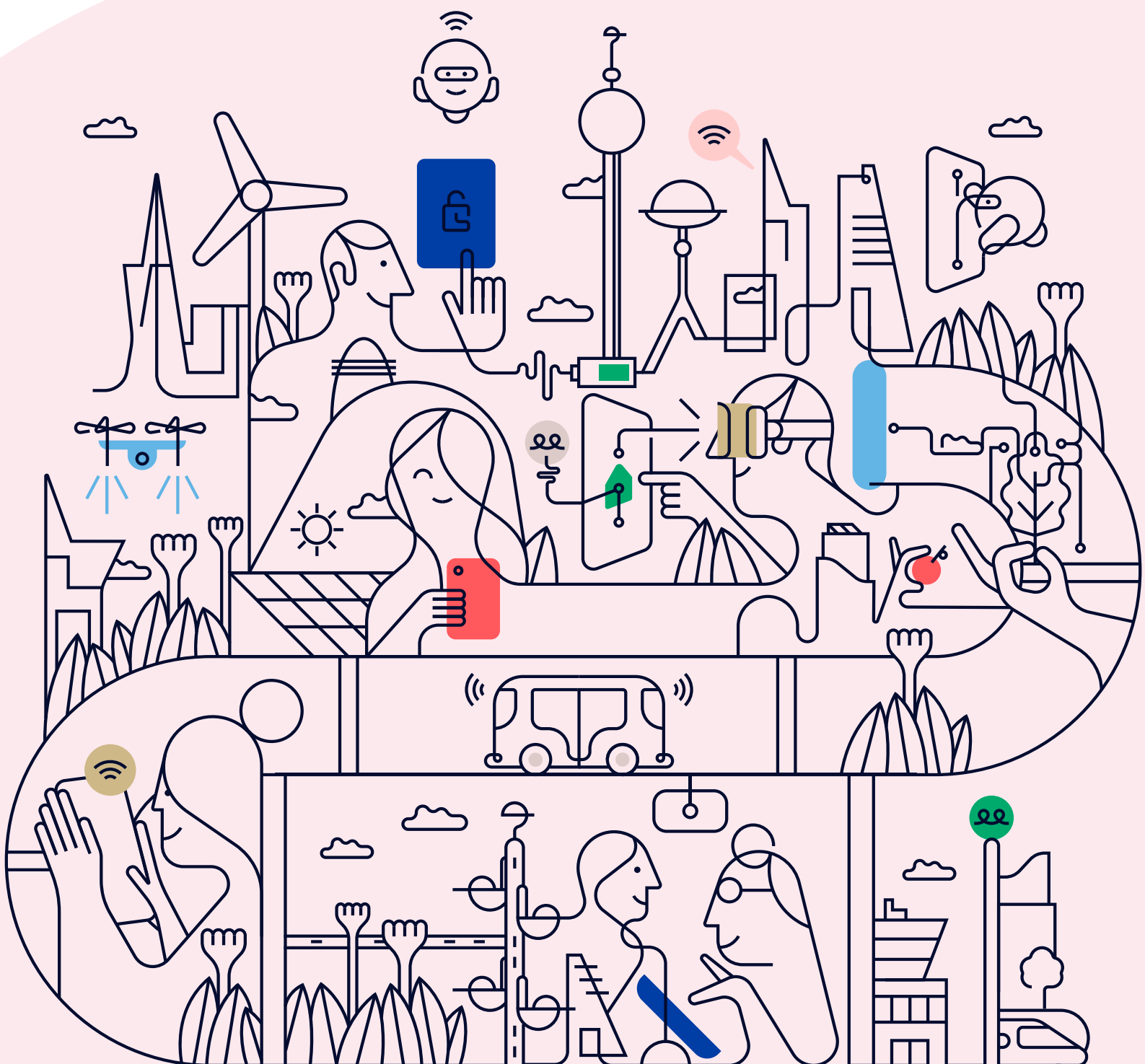




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gundersberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 1:943	1960	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 2 076 kvm, samt 10 kvm lokalyta. Totalt 2 086 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bertil Silwing	Ordförande
Barbro Carlsson	Styrelseledamot
Carl Michael Ronnie Eriksson	Styrelseledamot
David Valdemar Alrenius	Styrelseledamot
Lisa Leijon Drevet	Styrelseledamot
Almira Åsa Guldstråle	Suppleant
Birgitta Malmberg Blomqvist	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i föreningen

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Boo Energi	Elhandel- /nät
Boo Energi	Uppvärmning
J. Ohlsson Bygg & Fastighetsservice	Snö och halkbekämpning
Nacka vatten och avfall	Avfall
Nacka vatten och avfall	Vatten
Telenor	Bredband
Öbergs fastighetsservice	Fastighetsservice
Enex	Värmeanläggning
Podab	Underhåll tvättmaskiner
Enwa	Service reningsverk föt värmeanläggning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning har förhandlats med Hyresgästföreningen för extra påslag för standardhöjning m.h.t. balkong bygget och tidigare genomförd renovering av fönster. Hyresnämnden medgav höjning på 724 kronor per månad varav 340 kronor utgör standardhöjning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret låtit bygga balkonger till 23 stycken lägenheter. Informationsmöte inför balkong bygget genomfördes den 15 oktober 2024 då det delgavs vilket ansvar som åligger föreningen för att genomföra bygget.

Medlemmarna hjälptes åt att flytta bort altaner m.m. utanför lägenheterna i markplanet eftersom byggfirman behövde använda bomliftar för att genomföra byggnationen. Balkongerna har finansierats av medlemmarna själva samt lånefinansierats avseende de 4 stycken lägenheter som upplåtes med hyresrätter. Projektet har gått enligt plan och slutbesked från Nacka kommun erhöles 2025-02-06. Återställning av marken har genomförts under försommaren och plantering av häckar ska genomföras under hösten 2025.

Fasadrenovering har påbörjats på husets södra gavel under 2025 och ska slutföras 2025/2026. Obligatorisk ventilations kontroll har beställts och genomfördes i augusti 2025. Föreningen måste utöka och ändra fastighetens sopsortering och detta arbete är beställt och planerat till våren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 484 391	2 319 521	2 131 000	2 019 067	2 003 700
Resultat efter fin. poster	-593 534	-1 373 471	-771 298	-887 156	-675 277
Soliditet (%)	51	50	51	51	52
Yttre fond	113 400	504 804	389 436	182 712	-
Taxeringsvärde	37 800	38 456	38 456	30 456	-
	000	000	000	000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 018	956	879	845	840
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	74,3	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 953	16 593	16 649	16 704	16 759
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 678	14 366	14 414	14 461	14 510
Sparande / kvm totalyta, kr	156	87	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	34	25	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	184	220	166	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	102	88	72	83	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	299	326	274	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,66	17,36	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Årets resultat innehåller extraordinära kostnader p.g.a juridiska åtgärder, ca 250 000kr.
Framledes kommer justering av avgifter göras vid behov m.h.t förändrade drifts och räntekostnader.
För övrigt kommer styrelsen se över avtal och arbeta för att minimera kostnader generellt.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	36 347 000	-	-	36 347 000
Upplåtelseavgifter	646 302	-	-	646 302
Kapitaltillskott	-	-	3 327 413	3 327 413
Fond, yttre underhåll	504 804	-504 804	113 400	113 400
Balanserat resultat	-6 028 131	-868 667	-113 400	-7 010 198
Årets resultat	-1 373 471	1 373 471	-593 534	-593 534
Eget kapital	30 096 504	0	2 733 879	32 830 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 896 798
Årets resultat	-593 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 400
Totalt	-7 603 732
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 603 732

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 484 489	2 319 521
Övriga rörelseintäkter	3	864	864
Summa rörelseintäkter		2 485 353	2 320 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-966 903	-1 700 517
Övriga externa kostnader	9	-467 100	-260 854
Personalkostnader	10	-72 489	-86 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 756	-906 138
Summa rörelsekostnader		-2 425 248	-2 954 096
RÖRELSERESULTAT		60 105	-633 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 142	12 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-663 781	-752 070
Summa finansiella poster		-653 639	-739 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-593 534	-1 373 471
ÅRETS RESULTAT		-593 534	-1 373 471

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	63 146 355	60 315 491
Summa materiella anläggningstillgångar		63 146 355	60 315 491
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 146 355	60 315 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 346	26 477
Övriga fordringar	13	808 775	964 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 314	44 871
Summa kortfristiga fordringar		886 434	1 035 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		886 434	1 035 965
SUMMA TILLGÅNGAR		64 032 789	61 351 456

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 320 715	36 993 302
Fond för yttre underhåll		113 400	504 804
Summa bundet eget kapital		40 434 115	37 498 106
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 010 198	-6 028 131
Årets resultat		-593 534	-1 373 471
Summa ansamlad förlust		-7 603 732	-7 401 602
SUMMA EGET KAPITAL		32 830 383	30 096 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 050 000	26 300 000
Summa långfristiga skulder		20 050 000	26 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 567 500	3 667 500
Leverantörsskulder		621	323 012
Skatteskulder		121 304	117 004
Övriga kortfristiga skulder		6 664	427 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	456 317	420 198
Summa kortfristiga skulder		11 152 407	4 954 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 032 789	61 351 456

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 105	-633 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	918 756	906 138
Erhållen ränta	10 142	11 130
Erlagd ränta	-717 883	-668 569
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 120	-385 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 905	66 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-648 443	655 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-390 229	336 787
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 749 620	-192 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 749 620	-192 325
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 327 413	0
Upptagna lån	750 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 977 413	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-162 436	44 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	959 136	914 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	796 700	959 136

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gundersberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	1 772 908	1 678 948
Hysesintäkter bostäder	391 210	370 484
Hysesintäkter p-plats	172 554	166 767
Bredband	65 919	46 692
Intäkt parkeringsbolag, moms	26 664	8 954
IntäktParkeringsbolag	0	16 535
Pantsättningsavgift	12 466	12 252
Överlåtelseavgift	9 223	9 431
Administrativ avgift	1 568	0
Andrahandsuthyrning	31 978	9 458
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	2 484 489	2 319 521

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	864	864
Summa	864	864

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	6 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 624	0
Gårdkostnader	1 955	6 371
Snöröjning/sandning	79 600	90 619
Serviceavtal	35 741	13 925
Förbrukningsmaterial	1 513	2 029
Summa	123 433	119 194

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	56 396	13 124
VVS	8 433	5 625
Värmeanläggning/undercentral	32 469	50 335
Elinstallationer	17 859	0
Tak	4 929	0
Summa	120 086	69 084

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Värmeanläggning	0	107 500
Tak	0	542 250
Summa	0	649 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	63 793	55 111
Uppvärmning	206 849	382 448
Vatten	211 854	182 352
Sophämtning/renhållning	60 193	56 240
Summa	542 689	676 151

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	54 191	49 095
Bredband	64 440	78 003
Fastighetsskatt	62 064	59 240
Summa	180 695	186 338

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	1 700	6 746
Juridiska åtgärder	250 255	21 424
Inkassokostnader	5 649	0
Revisionsarvoden extern revisor	50 392	51 000
Fritids och trivselkostnader	1 256	0
Föreningskostnader	4 238	22 238
Förvaltningsarvode enl avtal	52 662	50 335
Överlåtelsekostnad	12 088	9 526
Pantsättningskostnad	11 290	9 888
Administration	33 003	25 958
Konsultkostnader	40 831	57 523
Bostadsrätterna Sverige	2 832	5 660
Föreningsavgifter	904	556
Summa	467 100	260 854

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	60 000	67 500
Arbetsgivaravgifter	12 489	19 087
Summa	72 489	86 587

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	660 832	751 973
Dröjsmålsränta	130	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 819	97
Summa	663 781	752 070

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 315 066	67 122 741
Årets inköp	3 749 620	192 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 064 686	67 315 066
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 999 575	-6 093 437
Årets avskrivning	-918 756	-906 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 918 331	-6 999 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 146 355	60 315 491
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 151 526</i>	<i>12 151 526</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	23 456 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	15 000 000
Summa	37 800 000	38 456 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	6 325	5 481
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 749	0
Transaktionskonto	252 700	341 678
Borgo räntekonto	544 000	617 458
Summa	808 775	964 617

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	5 853	2 540
Förutbet el	1 954	0
Förutbet försäkr premier	23 594	21 165
Förutbet bredband	16 110	16 110
Upplupna intäkter	2 747	0
Upplupna ränteintäkter	5 056	5 056
Summa	55 314	44 871

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Swedbank	2028-10-25	1,36 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-07-28	3,13 %	567 500	667 500
Swedbank	2028-10-25	1,36 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2028-01-25	3,19 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-10-24	1,08 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-01-23	3,81 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,36 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2027-09-24	2,94 %	750 000	
Summa			30 617 500	29 967 500
Varav kortfristig del			10 567 500	3 667 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 117 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	54 340	105
Uppl kostn el	3 514	3 532
Uppl kostnad Värme	8 082	6 556
Uppl kostn räntor	78 735	132 837
Uppl kostn vatten	18 369	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 183	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	18 852
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	0
Förutbet hyror/avgifter	209 242	198 316
Summa	456 317	420 198

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-06-30

30 744 000

2024-06-30

30 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har hyreshöjning skett från 2025-07-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Barbro Carlsson
Styrelseledamot

Bertil Silwing
Ordförande

Carl Michael Ronnie Eriksson
Styrelseledamot

David Valdemar Alrenius
Styrelseledamot

Lisa Leijon Drevet
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.11.2025 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.11.2025 18:35

DOCUMENT ID:

HympR2AdxWI

ENVELOPE ID:

r1602ROebl-HympR2AdxWI

DOCUMENT NAME:

Brf Gundersberg, 716419-7845 - Årsredovisning 2025-06-30.pdf

18 pages

SHA-512:

d278663e8dd25bb3da46138f449ea3dd5caf2aa4a90b38
aa7ecd0f5cdb8269e6c4e22c9df619cb35de194f482aca8
8af1d84ad71a40c7debf6b5e5f699fe5ec1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Michael Ronnie Eriksson michael.eriksson@novartis.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 18:48 17.11.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.120
2. BERTIL SILWING galtungs@gmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 19:19 17.11.2025 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.46.234
3. David Valdemar Alrenius david.v.magnusson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 19:30 17.11.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:798:cc78::5c3e:abe7
4. Lisa Katarina Leijon Drevelt lisadrevet@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 19:39 17.11.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.90.43
5. BARBRO CARLSSON blde2008@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 20:29 17.11.2025 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.141.1
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	18.11.2025 11:32 18.11.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.167.158.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gundersberg
Org.nr. 716419-7845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gundersberg för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Gundersberg för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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.

Stockholm digitalt signerad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.11.2025 11:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.11.2025 18:35

DOCUMENT ID:

Bk-pR20de-l

ENVELOPE ID:

r1eaA2RuxZx-Bk-pR20de-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Gundersberg.pdf

2 pages

SHA-512:

e7fe644c9037041924a742c2aea422f361bd8ca5713351
4d087f549068b2abe9b1be4da276ad8379bb9aabc622e
da10b3f8e7405c239cd2fd7fe2989fee739d5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	18.11.2025 11:31	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	18.11.2025 11:30	Low	IP: 90.167.158.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed