

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr. 769639-3623

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

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 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Styrelse

Markus Stjärnklint, Ordförande

Marcus Lundqvist, Ledamot

Kamran Nourafkan, Ledamot

Nazanin Akhoondzabeh Basti, Ledamot

Erik Hallander, WeAudit AB, Auktoriserad revisor

Föreningens medlemmar:

Årets ingående medlemmar: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

Utflyttande medlemmar: 2 st

Inflyttande medlemmar: 4 st

Årets utgående medlemmar: 34 st

Föreningens leverantörer

Hedegården fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning

SRV Återvinning - Sophämtning

Kone - Hisservice

Vattenfall - El

Dalaröns Eviga Stad - Lokalvård

Haninge kommun - Vatten och avlopp

Bedömning av företagets fortlevnadsförmåga

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen har goda förutsättningar för sin fortlevnadsförmåga. Föreningen har ökat avgifterna med 2 % ifrån 1/1-2026 för att förbättra föreningens kassa.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	635 851	670 443	551 368	271 683
Resultat efter finansiella poster	-223 719	-269 489	-236 795	-122 176
Balansomslutning	49 325 424	49 550 431	49 838 979	50 084 228
Soliditet (%)	83,33	83,41	83,46	84,00
Skuldsättning i kr pr kvm	12 508	12 508	12 508	12 571
Räntekänslighet på årsavgiften	14	14	17	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	85	86	0
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	883	883	733	0
Energikostnad per kvadratmetet	306	252	212	0
Sparande i kr per kvm	39	-31	19	36

Kommentar till 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

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 960 000	51 640	-414 542	-269 489	41 327 610
Balanseras i ny räkning	0	0	-269 489	269 489	0
Avsättning till underhållsfond	0	25 820	-25 820	0	0
Årets resultat	0	0	0	-223 719	-223 719
Belopp vid årets utgång	41 960 000	77 460	-709 850	-223 719	41 103 890

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-709 850
Årets resultat	-223 719
Summa	-933 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-933 570
Summa	-933 570

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	635 851	670 443
Övriga rörelseintäkter		42 656	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		678 507	670 443
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-421 195	-326 037
Personalkostnader		-3 996	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-249 069	-249 069
Summa rörelsekostnader		-674 260	-575 106
Rörelseresultat		4 246	95 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 189	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 155	-364 826
Summa finansiella poster		-227 966	-364 826
Resultat efter finansiella poster		-223 719	-269 489
Resultat före skatt		-223 719	-269 489
Årets resultat		-223 719	-269 489

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	49 167 503	49 416 572
Summa materiella anläggningstillgångar		49 167 503	49 416 572
Summa anläggningstillgångar		49 167 503	49 416 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 355	34 872
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 250	6 580
Summa kortfristiga fordringar		13 607	41 454
Kassa och bank			
Kassa och bank		144 314	92 405
Summa kassa och bank		144 314	92 405
Summa omsättningstillgångar		157 921	133 859
SUMMA TILLGÅNGAR		49 325 424	49 550 431

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 960 000	41 960 000
Yttre underhållsfond		77 460	51 640
Summa bundet eget kapital		42 037 460	42 011 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-709 850	-414 542
Årets resultat		-223 719	-269 489
Summa fritt eget kapital		-933 570	-684 030
Summa eget kapital		41 103 890	41 327 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	8 118 000	8 118 000
Förskott från kunder		4 241	0
Leverantörsskulder		17 087	26 378
Övriga skulder		5 586	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	76 620	78 443
Summa kortfristiga skulder		8 221 534	8 222 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 325 424	49 550 431

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 246	95 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		249 069	249 069
Erhållen ränta		5 189	0
Erlagd ränta		-233 155	-364 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		27 517	-21 253
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		330	-6 580
Ökning/minskning leverantörsskulder		-9 291	-6 286
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		8 004	-12 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 910	-67 314
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		92 405	159 719
Likvida medel vid årets slut		144 314	92 405

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	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	573 084	573 084
Hysesintäkt parkeringsplats	61 500	72 800
Övriga intäkter	43 923	24 559
Summa	678 507	670 443

Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2025-12-31	2024-12-31
Vatten och avlopp	102 625	78 544
El	96 044	85 169
Städning och renhållning	34 987	28 540
Reparation och underhåll av fastigheten	9 856	9 254
Fastighetsskötsel och förvaltning	25 403	20 523
Förbrukningsinventarier	0	849
Förbrukningsmaterial	4 399	0
Fastighetsförsäkring	20 328	13 240
Ersättning till revisor	23 125	21 875
Övriga förvaltningskostnader	23 166	19 371
Hisskostnader	38 017	10 982
Programvaror	5 397	3 729
Förvaltning	27 307	31 000
Bankkostnader	3 136	2 242
Övriga externa kostnader	0	718
Reparation och underhåll av inventarier	7 406	0
Summa	421 195	326 037

Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 060 000	50 060 000
Utgående anskaffningsvärden	50 060 000	50 060 000
Ingående avskrivningar	-643 428	-394 359
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-249 069	-249 069
Utgående avskrivningar	-892 497	-643 428
Redovisat värde	49 167 503	49 416 572

Not 5 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 200 000	8 200 000
Summa ställda säkerheter	8 200 000	8 200 000

Not 6 – Skulder till kreditinstitut

Lån	Villkor	Förfallodag	2025-12-31	2024-12-31
39758541242	2,61	2026-06-12	8 118 000	8 118 000

Not 7 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
El	10 137	10 664
Upplupna räntekostnader	11 771	14 522
Förutbetalda intäkter	54 712	53 257
Summa	76 620	78 443

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2026-03-11.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Haninge

Markus Stjärnklint
Styrelseordförande

Kamran Nourafkan
Styrelseledamot

Markus Lundqvist
Styrelseledamot

Nazanin Akhoondzadeh Basti
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Erik Hallander
Revisor, Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 20e674db-7d46-4347-a64d-ad3e88bc34bb

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark 2025 (9) via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-13 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-03-16**.

Stjärnklint, Kurt Markus

markus@turbinen.se



BankID returnerade
personnamnet "Kurt Markus
Stjärnklint"

Signerat: 2026-03-13

Nourafkan Khoshdel, Kamran

kamran.nourafan1@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Kamran
Nourafkan Khoshdel"

Signerat: 2026-03-13

Akhoondzadeh Basti, Nazanin

nazanin.basti@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Nazanin
Akhoondzadeh Basti"

Signerat: 2026-03-15

Lundqvist, Marcus Olof Richard

marcuslundqvist96@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MARCUS
LUNDQVIST"

Signerat: 2026-03-15

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-03-16

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 dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.