

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 årsstämman 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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	549 568	0
Övriga rörelseintäkter		1 800	271 683
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		551 368	271 683
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-503 425	-335 088
Rörelseresultat		47 943	-63 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	29 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 738	-88 221
Summa finansiella poster		-284 738	-58 771
Resultat efter finansiella poster		-236 795	-122 176
Resultat före skatt		-236 795	-122 176
Skatter			
Fastighetsskatt		-3 930	0
Summa skatter		-3 930	0
Årets resultat		-240 725	-122 176

Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

Balansräkning

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

Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
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	
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 274	23 114
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
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
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		30 178	-1 542 662
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		42 451	-1 519 548
Investeringsverksamheten			
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
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-38 771 430
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital		0	41 960 000
Upptagna långfristiga lån		0	8 159 000
Amortering långfristiga lån		-41 000	-11 129 020
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 000	38 989 980
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		1 451	-1 300 998
Förändring av likvida medel			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		1 451	319 552
Likvida medel vid periodens början		158 268	1 459 266
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		1 451	-1 300 998
Likvida medel vid periodens slut		159 719	158 268

Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark

Org.nr 769639-3623

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
Redovisat värde	49 665 641	49 914 710

5 Ställda säkerheter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Summa ställda säkerheter	8 200 000	8 200 000

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
Summa	87 287

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**.

Stjärnklint, Kurt Markus

markus@turbinen.se



BankID returnerade
personnamnet "Kurt Markus
Stjärnklint"

Signerat: 2024-04-19

Nourafkan Khoshdel, Kamran

kamran.nourafan1@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Kamran
Nourafkan Khoshdel"

Signerat: 2024-04-21

Akhoondzadeh Basti, Nazanin

nazanin.basti@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Nazanin
Akhoondzadeh Basti"

Signerat: 2024-04-24

Delcomyn, Carl Per Love

love.delcomyn@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "LOVE
DELCOMYN"

Signerat: 2024-04-19

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-04-24

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.