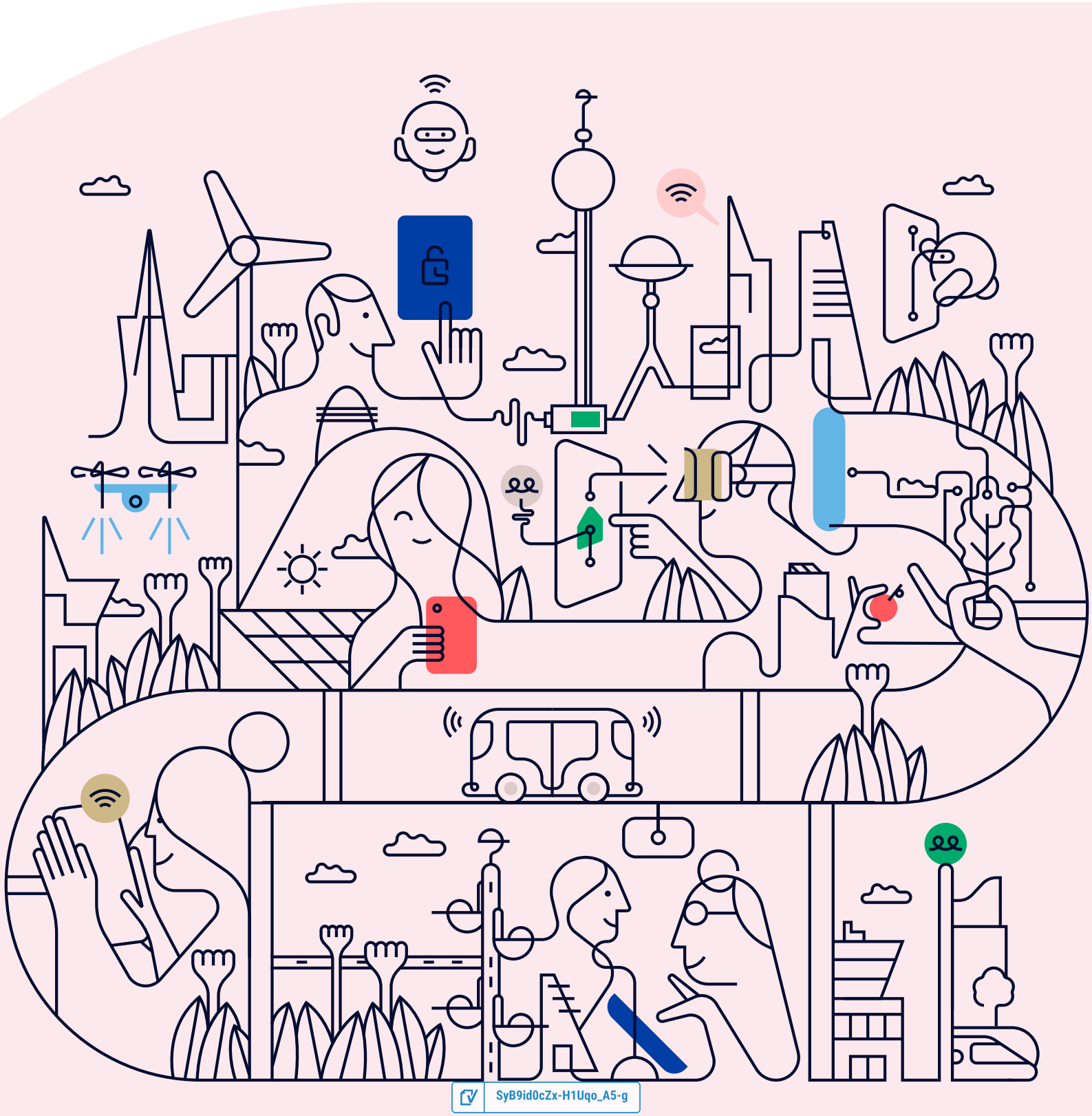
2025

Årsredovisning

Brf Gudö Park i Haninge



SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gudö Park i Haninge

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

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 16

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

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.

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gudö 3:509	2015	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 961 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Geidenstam	Ordförande
Alexander Nennedal	Styrelseledamot
Andreas Wohlfeil	Styrelseledamot
Johan Leindahl	Styrelseledamot
Linda Berglund	Styrelseledamot
Gulmira Marsson	Suppleant

Valberedning

Lotta Jubel, Mikael Strid

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018
- Installerat belysning vid lekplats

2020
- Installerat fasta fartgupp på gatan
- Installerat laddboxar för elbil
- Besiktning lekplats - Årlig besiktning

2021
- Besiktning lekplats - Årlig besiktning
- Spolning av stammar
- Uppfört staket vid lekplats mot gata och skyddstaket mot närliggande hus.

2022
- Påfyllnad av sand i sandlåda
- Nytt tak redskapsbod - Takpapp byttes på redskapsboden
- Besiktning lekplats - Årlig besiktning

2023
- Besiktning lekplats - Årlig besiktning

2024
- Målning av redskapsbod vid lekplats
- Besiktning lekplats - Årlig besiktning
- Olja lek- och gungställning

2025
- Besiktning lekplats - Årlig besiktning
- Målning lek- och gungställning. Påfyllnad av sand i sandlåda.
- Åtgärder lekplats efter nedslag på besiktning - Byte av stolpe på lekställning, höja lekställning, påfyllnad av stötdämpningsmaterial.

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Planerade underhåll

2026 Parkbänk och sandlåda - slipning och oljning

2028 Målning av fasader + dörrar

2029 Spola avloppstammar

2030 Byte termostater
Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Försäkring	Nordeuropa Försäkring - Tom April 2025 (köptes av Gjensidige)
Försäkring	Gjensidige Forsikring - From Maj 2025
Internet och TV	Tele2
Snöröjning	Trädgård och Plogtjänst AB
Vatten	Haninge Kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gudö Gårdsvägsamfällighetsförening, med en andel på 31.25%.

Samfälligheten förvaltar en gemensam väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har gått från att redovisa enligt K2 till K3, vilket ger vissa skillnader i årsredovisningen.

Styrelsen valde att binda det av föreningens lån som låg rörlig i December. Lånet bands på 3 år då räntan var fördelaktig. Det av föreningens bundna lån löper ut i Februari 2026 och kommer läggas som rörligt.

Förändringar i avtal

Under året har vi bytt Försäkringsbolag från Nordeuropa försäkring till Gjensidige Forsikring. Detta pga att Gjensidige Forsikring köpte upp Nordeuropa försäkring.

Övriga uppgifter

Vi har under året haft problem i ett av våra elskåp och behövt byta delar.

Vi har även gjort en större insats på lekplatsen och höjt lekställningen och fyllt på med stötdämpningsmaterial då vi fått nedslag på besiktning att underlaget inte var tillräckligt stötdämpande och lekställningen var monterad för lågt.

Under året har vi haft två städdagar där vi gjort fint på våra gemensamma ytor. Vi har målat gung- och lekställning.

Vid två tillfällen har vi haft vattenmätaravläsning med efterföljande justering/efterdebitering.

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 066 092	2 052 761	1 543 595	1 271 057
Resultat efter fin. poster	-119 173	143 505	-12 050	-123 087
Soliditet (%)	79	78	78	77
Yttre fond	3 707 545	3 681 545	3 159 807	2 638 069
Taxeringsvärde	77 049 000	77 049 000	69 489 000	69 489 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	688	518	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,2	99,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 906	7 318	7 381	7 695
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 857	7 267	7 329	7 695
Sparande / kvm totalyta, kr	261	277	225	188
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	6	6	8
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	43	35	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	53	49	41	38
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	3,55	1,86	1,14
Räntekänslighet (%)	9,93	10,64	14,25	-

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 vatten (totalt 116 131 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Upplysning vid förlust

Under 2025 gick vi över till K3 redovisning, avskrivningen är därför ca 200 000kr högre än budgeterat vilket är anledningen till det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	75 600 000	-	-	75 600 000
Upplåtelseavgifter	5 095 000	-	-	5 095 000
Fond, yttre underhåll	3 681 545	-	26 000	3 707 545
Balanserat resultat	-4 685 913	143 505	-26 000	-4 568 407
Årets resultat	143 505	-143 505	-119 173	-119 173
Eget kapital	**79 834 138**	**0**	**-119 173**	**79 714 965**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 542 407
Årets resultat	-119 173
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 000
Totalt	**-4 687 580**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	79 088
Balanseras i ny räkning	**-4 608 492**

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

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 066 092	2 052 761
Summa rörelseintäkter		**2 066 092**	**2 052 761**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-379 853	-275 750
Övriga externa kostnader	8	-115 640	-138 793
Personalkostnader	9	-59 138	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-898 512	-683 976
Summa rörelsekostnader		**-1 453 142**	**-1 157 657**
RÖRELSERESULTAT		**612 949**	**895 104**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 693	20 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-739 815	-772 019
Summa finansiella poster		**-732 122**	**-751 599**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-119 173**	**143 505**
ÅRETS RESULTAT		**-119 173**	**143 505**

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	98 977 797	99 876 309
Summa materiella anläggningstillgångar		**98 977 797**	**99 876 309**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**98 977 797**	**99 876 309**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 737	8 165
Övriga fordringar	12	1 431 841	1 848 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 201	19 585
Summa kortfristiga fordringar		**1 476 779**	**1 876 297**
Kassa och bank			
Kassa och bank		192	192
Summa kassa och bank		**192**	**192**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 476 972**	**1 876 490**
SUMMA TILLGÅNGAR		**100 454 769**	**101 752 799**

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 695 000	80 695 000
Fond för yttre underhåll		3 707 545	3 681 545
Summa bundet eget kapital		**84 402 545**	**84 376 545**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 568 407	-4 685 913
Årets resultat		-119 173	143 505
Summa ansamlad förlust		**-4 687 580**	**-4 542 407**
SUMMA EGET KAPITAL		**79 714 965**	**79 834 138**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 645 667	15 212 666
Summa långfristiga skulder		**12 645 667**	**15 212 666**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 803 333	6 456 334
Leverantörsskulder		10 888	6 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	279 916	243 136
Summa kortfristiga skulder		**8 094 137**	**6 705 995**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**100 454 769**	**101 752 799**

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**612 949**	**895 104**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	898 512	683 976
	1 511 461	**1 579 080**
Erhållen ränta	7 693	20 420
Erlagd ränta	-715 434	-743 740
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**803 720**	**855 760**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 268	-11 658
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 762	6 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**803 214**	**850 475**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 399 916
Amortering av lån	-1 220 000	-15 587 166
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 220 000**	**-187 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-416 786**	**663 225**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 841 484**	**1 178 258**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 424 698**	**1 841 484**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gudö Park i Haninge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår

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 kabel-tv, 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:

Laddstolpar	15 år
Stomme och grund	120 år
Yttertak	16 år
Fasader	34 år
Fönster	56 år
Stamledningar VA	45 år
Stamledningar Värme	77 år
El	45 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 900 080	1 900 080
Intäkter kabel-TV	42 840	42 840
Vatten, moms	116 131	102 764
Pantsättningsavgift	4 395	4 011
Överlåtelseavgift	2 058	2 866
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	-0	4
Summa	**2 066 092**	**2 052 761**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	3 375	3 313
Gårdkostnader	1 048	3 218
Gemensamma utrymmen	724	0
Snöröjning/sandning	31 753	35 188
Förbrukningsmaterial	0	176
Summa	**36 900**	**41 895**

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	7 044
Övriga gemensamma utrymmen	1 459	0
Elinstallationer	14 001	3 869
Summa	**15 460**	**10 913**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Lekutrustning	79 088	0
Summa	**79 088**	**0**

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	17 155	17 159
Vatten	141 859	129 377
Summa	**159 014**	**146 536**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 431	43 142
Kabel-TV	44 960	33 264
Summa	**89 391**	**76 406**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Tele- och datakommunikation	3 179	2 996
Juridiska åtgärder	2 500	16 125
Revisionsarvoden extern revisor	32 250	16 250
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	927	2 108
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	56 879	48 709
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	6 880
Administration	1 496	1 139
Konsultkostnader	7 488	38 116
Summa	**115 640**	**138 793**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	14 138	14 138
Summa	**59 138**	**59 138**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	739 815	772 015
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Summa	**739 815**	**772 019**

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 803 760	105 803 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**105 803 760**	**105 803 760**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 927 451	-5 243 475
Årets avskrivning	-898 512	-683 976
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 825 963**	**-5 927 451**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**98 977 797**	**99 876 309**
I utgående restvärde ingår mark med	*38 305 938*	*38 305 938*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 764 000	43 764 000
Taxeringsvärde mark	33 285 000	33 285 000
Summa	**77 049 000**	**77 049 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 336	7 256
Transaktionskonto	366 893	771 015
Borgo räntekonto	1 057 613	1 070 276
Summa	**1 431 841**	**1 848 547**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 811	0
Förutbet kabel-TV	1 689	11 240
Förutbet bredband	9 701	0
Upplupna intäkter	0	8 345
Summa	**27 201**	**19 585**

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-25	3,77 %	7 583 333	7 583 333
Swedbank	2027-02-25	3,55 %	7 629 333	7 629 333
Swedbank	2028-11-24	2,83 %	5 236 334	6 456 334
Summa			**20 449 000**	**21 669 000**
Varav kortfristig del			7 803 333	6 456 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 349 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	122	0
Uppl kostn el	1 770	1 877
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	0
Uppl kostn räntor	96 086	68 908
Uppl kostn vatten	0	3 616
Uppl ränta bokslut	-2 797	0
Förutbet hyror/avgifter	168 735	168 735
Summa	**279 916**	**243 136**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

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

Haninge

Alexander Nennedal
Styrelseledamot

Andreas Wohlfeil
Styrelseledamot

Johan Leindahl
Styrelseledamot

Linda Berglund
Styrelseledamot

Madeleine Geidenstam
Ordförande

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

Sund Revision AB
Bo Svensson
Revisor

SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.03.2026 12:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.03.2026 09:36

DOCUMENT ID:
H1Uqo_A5-g

ENVELOPE ID:
SyB9id0cZx-H1Uqo_A5-g

DOCUMENT NAME:
Brf Gudö Park i Haninge, 769629-5620 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
35c235271784ed5af1003928a8e83f48352ea9e05de14a
d6f7edf741bed588020d9729a885bd478733305fb42089
d4978d177e57b49fae39408d12631f495f9e

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. ALEXANDER LENNART NENNEDAL	Signed	23.03.2026 09:41	eID	Swedish BankID
alexander@gudoparkbrf.se	Authenticated	23.03.2026 09:40	Low	IP: 90.229.36.231
2. ANDREAS WOHLFEIL	Signed	23.03.2026 09:53	eID	Swedish BankID
aw@gudoparkbrf.se	Authenticated	23.03.2026 09:36	Low	IP: 94.254.10.18
3. LINDA BERGLUND	Signed	24.03.2026 11:14	eID	Swedish BankID
linda@gudoparkbrf.se	Authenticated	24.03.2026 11:10	Low	IP: 83.249.66.29
4. MADELEINE GEIDENSTAM	Signed	24.03.2026 11:28	eID	Swedish BankID
madeleine@gudoparkbrf.se	Authenticated	24.03.2026 11:27	Low	IP: 83.249.71.205
5. Johan Leindahl	Signed	24.03.2026 12:09	eID	Swedish BankID
j.leindahl@icloud.com	Authenticated	24.03.2026 11:58	Low	IP: 90.130.54.142
6. BO SVENSSON	Signed	29.03.2026 12:03	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	29.03.2026 12:02	Low	IP: 84.19.145.194

* 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 BRF Gudö Park i Haninge
Org.nr 769629-5620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gudö Park i Haninge för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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:

H1BcsdCqWg-SJW85oOCqZe

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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.

H1BcsdCqWg-SJW85oOCqZe

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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag för elektronisk signering

_____

Bo Svensson
Revisor

H1BcsdCqWg-SJW85oOCqZe

SEALED BY Verified H1BCSDCQWG-SJW85OOCQZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.03.2026 13:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.03.2026 09:36

DOCUMENT ID:
SJW85oOCqZe

ENVELOPE ID:
H1BcsdCqWg-SJW85oOCqZe

DOCUMENT NAME:
Gudö Park i Haninge.pdf
3 pages

SHA-512:
8b8e5f559d01be6ee805cdf87321c277283587b8796d21
9646f7ea3abd5e11898042260af4db93df5bc12ef63354b
3a42dc7970f2dce4f23ea089e78afb71e57

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **BO SVENSSON**	**Signed**	**24.03.2026 13:31**	**eID**	**Swedish BankID**
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	24.03.2026 13:31	Low	IP: 84.19.145.194

* 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