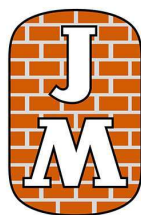


Årsredovisning 2025

Brf Gunhild 1

769637-2270



@home



Sy3Be1lpbe-BkprekIaZl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gunhild 1

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-25 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm stad.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskofsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkte bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskofsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Gunhild 7 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har två flerbostadshus med totalt 157 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 10 231 m², och 4 lokaler med en total lokalarea om ca. 236 m², 69 öppna parkeringsplatser varav 14 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor. På fastighetens mark finns gräsmattor, planteringar och lektytor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körväg. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Väsentliga servitut

Föreningen medger Stockholm Stad eller den Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Spånga Hair Studio	Salong	70	2027-09-30
Rosmans Friskvård AB	Salong	36	2027-12-31
Aspire Nail AB	Salong	95	2028-03-31
Mhd Khir Alhanafi ef.	Barbershop	35	2028-04-30

Föreningen har år erhållit 1 955 018 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal//er sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 17 september 2024, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 september 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Antaget pris för debitering av varmvatten är 19 kr/m² och el 55 kr/m² inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 27 mars 2025.

Under året har föreningen amorterat 766 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är lika med den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan. I samband med slutplacering av föreningens lån fastställdes räntegarantins slutliga belopp, vilket uppgår till 92 467 kr. Räntegarantin är reglerad i avräkningen.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 16 januari 2025. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2025 följande utseende:

Anskaffningskostnad	583 420 000	Insatser	309 686 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	127 744 000
		Lån	146 000 000
	583 430 000		583 430 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 583 430 000:-.

Styrelsens sammansättning

Camilla Kåhlman	Styrelseledamot
Anders Lennmor Vikenborg	Styrelseledamot
Serdar Yalcin	Styrelseledamot
Steven Challita	Styrelseledamot
Elias-Gabrial Awadis	Ordförande
Pasi Ahonen	Suppleant
Ronny Manaz Abdel-Nour	Suppleant
Daniel Frisk	Suppleant

Valberedning

Patrik Werdin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 314 010 kr. Avsättning görs enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 30:-/m² boarea och lokalarea.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Avfallshantering	Ragnsells AB
Marskötsel	JM AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 64 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 38 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 802 196	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-892 452	-	-	-
Soliditet (%)	75	40	1	2
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	679	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 195	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 875	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	168	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	121	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,03	-	-	-

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 el och vatten (totalt 614 637 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	227 462 000	-	82 224 000	309 686 000
Upplåtelseavgifter	0	-	127 744 000	127 744 000
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-892 452	-892 452
Eget kapital	227 462 000	0	209 075 548	436 537 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-892 452
Totalt	-892 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	298 309
Balanseras i ny räkning	-1 190 761
	-892 452

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 april 2025 till och med 31 december 2025.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 802 195	0
Rörelseintäkter	3	340 054	0
Summa rörelseintäkter		8 142 249	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 383 214	0
Övriga externa kostnader	8	-249 702	0
Personalkostnader	9	-173 800	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 647 305	0
Summa rörelsekostnader		-5 454 021	0
RÖRELSERESULTAT		2 688 229	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 113	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 587 793	0
Summa finansiella poster		-3 580 680	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-892 452	0
ÅRETS RESULTAT		-892 452	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	580 772 695	0
Pågående projekt	11	0	556 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		580 772 695	556 750 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		580 772 695	556 750 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 056	31 284
Övriga fordringar	12	3 375 679	6 394 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	243 906	0
Summa kortfristiga fordringar		3 643 641	6 425 785
Kassa och bank			
Kassa och bank		204 051	513 065
Summa kassa och bank		204 051	513 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 847 692	6 938 850
SUMMA TILLGÅNGAR		584 620 387	563 688 850

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		437 430 000	227 462 000
Summa bundet eget kapital		437 430 000	227 462 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-892 452	0
Summa ansamlad förlust		-892 452	0
SUMMA EGET KAPITAL		436 537 548	227 462 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 18	95 991 958	0
Summa långfristiga skulder		95 991 958	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 18	49 241 542	335 805 961
Leverantörsskulder		208 852	0
Skatteskulder		646 310	0
Övriga kortfristiga skulder	16	370 203	23 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 623 974	397 273
Summa kortfristiga skulder		52 090 881	336 226 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		584 620 387	563 688 850

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 688 229	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 647 305	0
	5 335 534	0
Erhållen ränta	7 113	0
Erlagd ränta	-3 587 793	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 754 853	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 990 555	2 237 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 402 450	420 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 147 858	2 658 530
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 670 000	-161 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 670 000	-161 250 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	209 968 000	222 142 000
Upptagna lån	149 478 504	182 866 041
Amortering av lån	-340 050 965	-243 872 189
Depositioner	26 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 421 539	161 135 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	899 397	2 544 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 664 590	120 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 563 987	2 664 590

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gunhild 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 344 894 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjades efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2025	2024
Årsavgift bostad	6 981 135	1 451 956
Hysesintäkter lokaler	408 630	32 369
Hysesintäkter garage och p-platser	634 485	133 333
Digitala tjänster	358 908	67 177
Varmvatten	244 566	22 933
EI	495 134	50 030
Fakturerade kostnader Moms	4 584	0
Dröjsmålsränta	1 051	228
Andrahandsuthyrning	18 596	3 346
Ombokning intäkter	-1 344 894	-1 761 372
Summa	7 802 195	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturerering	44 594	0
Intäkt från entreprenör ej moms	267 202	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Erhållna statliga bidrag	28 260	0
Summa	340 054	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	183 553	0
Besiktning och service	210 466	0
Trädgårdsarbete	87 089	0
Snöskottning	41 817	0
Summa	522 924	0

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	6 595	0
Löpande rep och underhåll ventilation	89 260	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	3 290	0
Summa	99 145	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	402 253	0
Uppvärmning	509 731	0
Vatten	231 095	0
Sophämtning	110 684	0
Summa	1 253 762	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 700	0
Bredband	415 483	0
Gemensamhetsanläggning	37 500	0
Beräknad fastighetsskatt	39 700	0
Summa	507 383	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	50 724	0
Övriga förvaltningskostnader	26 831	0
Revisionsarvoden	30 000	0
Ekonomisk förvaltning	142 147	0
Summa	249 702	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	132 300	0
Sociala avgifter	41 500	0
Summa	173 800	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	0	0
Omklassificering	-583 420 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	583 420 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 647 305	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 647 305	0
Utgående restvärde enligt plan	580 772 695	0
I utgående restvärde ingår mark med	159 851 911	0
Taxeringsvärde byggnad	307 344 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	87 626 000	98 661 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	556 750 000	395 500 000
Årets investeringar	26 670 000	161 250 000
Omfört till Byggnad	-583 420 000	0
Summa pågående arbeten	0	556 750 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	4 242 975
Skattekonto	12 682	1
Övriga kortfristiga fordringar	3 061	0
Klientmedelskonto	3 359 936	2 151 525
Summa	3 375 679	6 394 501

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 186	0
Bredband	69 720	0
Vatten och el	119 000	0
Summa	243 906	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2029-03-28	3,58 %	24 141 708	0
SEB	2028-03-28	3,42 %	24 141 708	0
SEB	2027-03-28	3,30 %	48 475 042	0
SEB	2026-03-28	3,19 %	48 475 042	0
Summa			145 233 500	0
Kortfristig del			49 241 542	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 123 500 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 15, BYGGNADSKREDITIV	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	335 805 961
Summa	0	335 805 961

Byggnadskreditivet har lösts i sin helhet den 2025-03-27.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	26 000	0
Redovisningskonto moms	18 689	23 616
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 727	0
Skulder till Entreprenör	329 307	0
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	-5 520	0
Summa	370 203	23 616

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Gemensamhetsanläggning	37 500	0
EI	77 719	0
Uppvärmning	110 160	0
Uppl kostn försäkring	14 700	0
Kabel-TV	103 500	0
Utgiftsräntor	26 867	0
Vatten	145 026	0
Sophantering	38 695	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	35 915	0
Förutbetalda avgifter/hyror	849 734	391 245
Skuld till hyresgäst	4 639	6 028
Styrelsearvode	114 519	0
Revisionsarvode	65 000	0
Summa	1 623 974	397 273

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	146 000 000	146 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Camilla Kåhlman
Styrelseledamot

Anders Lennmor Vikenborg
Styrelseledamot

Serdar Yalcin
Styrelseledamot

Steven Challita
Styrelseledamot

Elias-Gabrial Awadis
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 07:47

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 22.04.2026 07:44

DOCUMENT ID:

BkpreklaZl

ENVELOPE ID:

Sy3Be1Ipbe-BkpreklaZl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Gunhild för signering.pdf

20 pages

SHA-512:

e243582a6252ef1fa2776568f973a376a6d055c59a3fd4d
b6e47faad5a599826a1a1a6772a0d8d493bfd808d5054b
cfc7d366621729d5413422b254b1a9c8785

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. Elias-Gabrial Awadis eliasawadis@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:15 22.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/05) IP: 94.234.76.112
2. CAMILLA KÅHLMAN camilla.kahlman@dicentia.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:45 22.04.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/04) IP: 94.234.76.72
3. ANDERS CARL-AXEL LEN NMOR VIKENBORG lennmor.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:33 22.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/12) IP: 217.21.233.208
4. SERDAR YALCIN Serdar_yf@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:45 22.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/23) IP: 83.185.36.63
5. STEVEN CHALLITA stevenchallita7@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:32 22.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/09/27) IP: 2.249.68.7
6. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:47 23.04.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/04) IP: 213.115.249.173

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gunhild 1, org.nr 769637-2270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gunhild 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gunhild 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sandra Paulina Palmlblad

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-23 05:49:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.