

Brf Gnistan

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Gnistan
746000-1618
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gnistan, 746000-1618, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jesper Holm	Ordförande	2024
Jenny Pålsson	Ledamot	2024
Edith Le Pluart	Ledamot	2024
Wilhelm Andersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Bengt Lenander	Suppleant	2024
Simone Holmér	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gnistan 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 39 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 38 och Trelleborgsvägen 14.

Föreningen upplåter 38 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt, samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	9	1

Total tomtarea:	978 kvm
Total bostadsarea:	1 954 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1911 kvm
- varav hyresrättsarea:	43 kvm
Total lokalarea:	240 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Stiliga Högtidskläder i Malmö AB	197 kvm
Dahi Naim Mahmoud	43 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-05-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sappa	Bredband och kabel-tv
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 807 kr och planerat underhåll för 10 865 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-07-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 405 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 185 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Påbörjat fasad-, dörr- och fönsterrenovering	2021-2022
Stambyte	2020-2021
Underhåll av el	2020-2021
Fasader	2019
Armaturer i trapphus	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 9 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 14 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 854	1 649	1 474	1 375
Resultat efter finansiella poster	513	200	-3 774	-1 218
Förändring av underhållsfond	394	298	-	-359
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	146	-68	-3 744	-829
Sparande, kr / kvm	251	150	78	175
Soliditet (%)	-11	-20	-24	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	809	743	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	97	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	722	627	597	580
Driftskostnad, kr / kvm	388	388	347	283
Energikostnad, kr / kvm	253	239	219	164
Ränta, kr / kvm	45	46	47	39
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	185	181	177	177
Lån, kr / kvm	3 031	3 077	3 122	1 345
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	3 092	3 138	3 185	1 371
Räntekänslighet (%)	4	4	-	-
Snittränta (%)	1,48	1,50	1,50	2,87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 850	-4 632 000	298 088	-6 391 598	200 236
Disposition enligt föreningsstämma				200 236	-200 236
Avsättning till underhållsfond			405 000	-405 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 865	10 865	
Årets resultat					513 313
Vid årets slut	45 850	-4 632 000	692 223	-6 585 497	513 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 191 362
Årets resultat före fondförändring	513 313
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-405 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 865
Summa över/underskott	-6 072 184

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 072 184**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 563 495	1 345 166
Övriga rörelseintäkter	3	290 129	304 158
Summa rörelseintäkter		1 853 624	1 649 324
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-875 851	-955 966
Övriga externa kostnader	7	-147 426	-144 007
Personalkostnader	8	-209 297	-219 182
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-26 705	-29 516
Summa rörelsekostnader		-1 259 279	-1 348 671
Rörelseresultat		594 345	300 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 303	718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 335	-101 135
Summa finansiella poster		-81 032	-100 417
Resultat efter finansiella poster		513 313	200 236
Årets resultat		513 313	200 236

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	4 632 000	4 658 705
Summa materiella anläggningstillgångar		4 632 000	4 658 705
Summa anläggningstillgångar		4 632 000	4 658 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 999
Övriga fordringar		85 476	12 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 084	170 168
Summa kortfristiga fordringar		178 560	186 151
Kassa och bank	12	1 651 875	1 141 167
Summa omsättningstillgångar		1 830 435	1 327 318
SUMMA TILLGÅNGAR		6 462 435	5 986 023

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 850	45 850
Uppskrivningsfond		4 632 000	4 632 000
Underhållsfond		692 223	298 088
Summa bundet eget kapital		5 370 073	4 975 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 585 497	-6 391 598
Årets resultat		513 313	200 236
Summa fritt eget kapital		-6 072 184	-6 191 362
Summa eget kapital		-702 111	-1 215 424
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 550 000	6 650 000
Summa långfristiga skulder		2 550 000	6 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 100 000	100 000
Leverantörsskulder		84 210	68 157
Skatteskulder		6 285	3 556
Övriga skulder		1 570	-5 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	422 481	385 096
Summa kortfristiga skulder		4 614 546	551 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 462 435	5 986 023

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	594 345	300 653
Avskrivningar	26 705	29 516
	621 050	330 169
Erhållen ränta	17 303	718
Erlagd ränta	-98 335	-101 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	540 018	229 752
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 591	-44 663
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	63 099	-50 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	610 708	134 503
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	510 708	34 503
Likvida medel vid årets början	1 141 167	1 106 664
Likvida medel vid årets slut	1 651 875	1 141 167

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	Avskriven
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 379 028	1 198 466
Årsavgifter lokaler	184 467	146 700
Summa	1 563 495	1 345 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	72 000	72 000
EI	105 508	181 724
Överlåtelseavgifter	6 460	5 986
Andrahandsuthyrningsavgifter	39 760	28 765
Övriga intäkter	66 401	2 988
Försäkringsersättningar	-	12 695
Summa	290 129	304 158

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 63 844 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 488	5 106
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 319	-
Summa	14 807	5 106

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	25 000
Huskropp, fasader	4 689	73 912
Huskropp, fönster	6 176	-
Summa	10 865	98 912

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	89 071	86 341
Fastighetsförvaltning utöver avtal	12 625	-
Städning	1 925	963
Besiktningkostnader	-	39 026
Snöröjning	963	-
Förbrukningsmaterial	4 169	380
El	192 044	217 953
Uppvärmning	240 199	211 112
Vatten och avlopp	123 609	96 255
Avfallshantering	61 309	57 079
Försäkringar	27 372	23 698
Systematiskt brandskyddsarbete	5 095	31 682
Kabel-TV	-	33 729
Bredband	18 296	53 730
Kommunikationskostnader	73 502	-
Summa	850 179	851 948

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	13 224
Tele och post	2 700	2 600
Ekonomisk förvaltning	76 966	75 660
Övriga förvaltningskostnader	18 600	12 806
Revision	28 200	18 500
Jurist- och advokatkostnader	4 688	18 688
Bankkostnader	1 046	1 247
Övriga externa tjänster	4 375	-
Övriga externa kostnader	10 851	1 282
Summa	147 426	144 007

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	99 900	110 000
Löner till anställda	57 523	57 523
Summa	157 423	167 523
Sociala avgifter	51 874	51 659
Summa	209 297	219 182

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	26 705	29 516
Summa	26 705	29 516

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	1 967 750	1 967 750
-Mark	4 632 000	4 632 000
	6 599 750	6 599 750
Utgående anskaffningsvärden	6 599 750	6 599 750
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 941 045	-1 911 529
	-1 941 045	-1 911 529
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-26 705	-29 516
	-26 705	-29 516
Utgående avskrivningar	-1 967 750	-1 941 045
Redovisat värde	4 632 000	4 658 705
Varav		
Byggnader	-	26 705
Mark	4 632 000	4 632 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 800 000	30 800 000
Lokaler	2 710 000	2 710 000
Totalt taxeringsvärde	33 510 000	33 510 000
Varav byggnader	19 789 000	19 789 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	40 831	104 704
Förutbetalda kostnader	52 253	65 464
Summa	93 084	170 168

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 651 875	1 141 167
Summa	1 651 875	1 141 167

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 100 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 550 000	6 650 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 650 000	6 750 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 650 000	6 750 000
Summa	6 650 000	6 750 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB*	0,55 %	2024-01-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	2,80 %	2025-08-28	2 750 000	-	100 000	2 650 000
Summa			6 750 000	-	100 000	6 650 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet kapitalbands 2 år hos Handelsbanken med en ränta på signeringsdatum på 3,86 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 495	108 921
Upplupna räntekostnader	1 268	1 283
Förutbetalda intäkter	171 839	200 560
Upplupna revisionsarvoden	23 600	17 900
Upplupna driftskostnader	88 279	56 432
Summa	422 481	385 096

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 950 000	6 950 000
Summa ställda säkerheter	6 950 000	6 950 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jesper Holm
Styrelseordförande

Jenny Pålsson

Edith Le Pluart

Wilhelm Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Gnistan

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Maj 31 2024 11:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER:
6650508DCE27A
MAJ 31 2024 11:08AM

Deltagare




Maj 24 2024
10:35AM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 30 2024
03:56PM Jesper Holm granskade dokumentet:

Maj 30 2024
03:57PM  JESPER HOLM signerade dokumentet


Maj 24 2024
12:27PM Jenny Pålsson granskade dokumentet:

Maj 24 2024
12:30PM  JENNY PÅLSSON signerade dokumentet


Maj 26 2024
09:07AM Edith Le Pluart granskade dokumentet:

Maj 26 2024
09:10AM  EDITH LE PLUART signerade dokumentet

Maj 29 2024
08:54AM Wilhelm Andersson granskade dokumentet:

Maj 29 2024
08:55AM  Karl Wilhelm Andersson signerade dokumentet

Maj 31 2024
08:22AM Karin Svensson granskade dokumentet:

Maj 31 2024
11:08AM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Maj 31 2024
11:08AM Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gnistan 746000-1618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan för år 2023.

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 2023 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.



Building a better
working world

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 Brf Gnistan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Gnistan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 31 2024 11:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6659923BDC3E0
MAJ 31 2024 11:08AM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Maj 31 2024 11:03AM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 31 2024 11:06AM Karin Svensson granskade dokumentet:

Maj 31 2024 11:08AM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Maj 31 2024 11:08AM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

