

Bostadsrättsföreningen Gnistan

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Gnistan

Org.nr: 746000-1618

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnistan, 746000-1618, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jesper Holm	2025
Ledamot	Edith Le Pluart	2025
Ledamot	Jenny Pålsson	2025
Ledamot	Wilhelm Andersson	2025
Ledamot	William Wedman	2025
Suppleant	Bengt Lenander	2025
Suppleant	Simone Holmér	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young AB

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 39 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:	1 911	kvm
- varav hyresrättsarea:	43	kvm
Total lokalarea:	240	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Stiliga Hötidskläder i Malmö AB	197
Dahi Naim Mahmoud	43

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-05-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 148 772 kr (14 807 kr 2023) och planerat underhåll för 200 142 kr (10 865 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i 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 413 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 188 kr per kvm.

För pågående underhåll för fasad-, dörr- och fönster finansieras en mindre del med befintlig kassa och resterande del genom upptagande av nya lån.

Tidigare utfört underhåll

År

Fasad-, dörr- och fönsterrenovering	Pågående
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 2024-06-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2024 har varit ett händelserikt och framgångsrikt år för vår förening. Under hösten fick vi äntligen det efterlängtrade beskedet om att bygglovet för vår fasadrenovering och fönsterbyte beviljats. Detta är en stor framgång för oss, då vi har arbetat intensivt med denna fråga i över fyra år.

Beslutet markerar en viktig milstolpe i vår långsiktiga strategi för att bevara och förbättra fastighetens värde och boendekvalitet. Vi ser fram emot att påbörja arbetet under början av 2025 och ge er medlemmar en ännu bättre boendemiljö.

Samtidigt fortsätter vi att arbeta med andra viktiga frågor för föreningens långsiktiga hållbarhet och utveckling. Tack till alla medlemmar för ert tålamod och förtroende under året. Vi ser med spänning fram emot 2025 och de förändringar och möjligheter som kommer att präglade föreningens framtid.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 51 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 014	1 854	1 649	1 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	513	200	-3 774
Förändring av underhållsfond	213	394	298	
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	133	146	-68	-3 744
Sparande, kr/kvm	249	251	150	78
Soliditet, (%)	-5	-11	-20	-24
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	915	809	743	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	94	97	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	928	722	627	597
Driftkostnad, kr/kvm	365	388	388	347
Energikostnad, kr/kvm	250	253	239	219
Ränta, kr/kvm	97	45	46	47
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	188	185	181	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 985	3 031	3 077	3 122
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 045	3 092	3 138	3 185
Räntekänslighet, (%)	3	4	4	
Snittränta, (%)	3.26	1.48	1.50	1.50

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 skuldsättning 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

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 850	- 4 632 000	692 223	- 6 585 497	513 313
Disposition enligt föreningsstämma				513 313	-513 313
Avsättning till underhållsfond			413 000	-413 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-200 142	200 142	
Årets resultat					345 487
Vid årets slut	45 850	- 4 632 000	905 081	- 6 285 042	345 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 072 184
Årets resultat före fondändring	345 487
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 413 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	200 142
Summa över/underskott	- 5 939 555

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 939 555
Totalt	- 5 939 555

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 774 020

1 563 495

Övriga rörelseintäkter

3

239 569

290 129

Summa rörelseintäkter

2 013 589

1 853 624

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 150 163

-875 851

Övriga kostnader

5

-126 337

-147 426

Personalkostnader

6

-203 942

-209 297

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

0

-26 705

Summa rörelsekostnader

-1 480 442

-1 259 279

RÖRELSERESULTAT

533 147

594 345

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

26 059

17 303

Räntekostnader och liknande resultatposter

-213 719

-98 335

Summa finansiella poster

-187 660

-81 032

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

345 487

513 313

RESULTAT FÖRE SKATT

345 487

513 313

ÅRETS RESULTAT

345 487

513 313



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	4 632 000	4 632 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 632 000	4 632 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 632 000	4 632 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 859	0
Övriga fordringar		6 024	85 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 265	93 084
Summa kortfristiga fordringar		126 148	178 560
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 997 749	1 651 875
Summa kassa och bank		1 997 749	1 651 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 123 897	1 830 435
SUMMA TILLGÅNGAR		6 755 897	6 462 435



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 677 850	4 677 850
Underhållsfond		905 081	692 223
Summa bundet eget kapital		5 582 931	5 370 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 285 042	-6 585 497
Årets resultat		345 487	513 313
Summa fritt eget kapital		-5 939 555	-6 072 184
SUMMA EGET KAPITAL		-356 624	-702 111
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	4 000 000	2 550 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	2 550 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 000 000	2 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	2 550 000	4 100 000
Leverantörsskulder		111 576	84 210
Skatteskulder		7 576	6 285
Övriga skulder		2 490	1 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	440 879	422 481
Summa kortfristiga skulder		3 112 521	4 614 546
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 112 521	4 614 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 755 897	6 462 435



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		533 147	594 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		0	26 705
Summa		533 147	621 050
Erhållen ränta		26 059	17 303
Erlagd ränta		-213 720	-98 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		345 487	540 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		52 412	7 591
Förändring av rörelseskulder		47 975	63 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 874	610 708
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		4 000 000	0
Amortering av låneskulder		-4 100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		345 874	510 708
Likvida medel vid årets början		1 651 875	1 141 167
Likvida medel vid årets slut		1 997 749	1 651 875



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	Avskriven

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 572 084	1 379 028
Årsavgifter lokaler	201 936	184 467
Totalt årsavgifter och hyror	1 774 020	1 563 495

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	50 871	39 760
El	112 260	105 508
Överlåtelseavgifter	2 746	6 460
Övriga intäkter	1 692	66 401
Kommunikation	72 000	72 000
Totalt övriga rörelseintäkter	239 569	290 129



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	157 350	192 044
Uppvärmning	244 065	240 199
Vatten och avlopp	147 614	123 609
Avfallshantering	45 057	61 309
Teknisk förvaltning	0	14 550
Systematiskt brandskyddsarbete	5 727	5 095
Snöröjning	0	963
Kommunikationskostnader	80 021	73 504
Bredband	0	18 296
Försäkringar	30 745	27 372
Förbrukningsmaterial	0	4 169
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 670	89 071
	801 249	850 179
Reparationer		
Vattenskador	148 772	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	12 488
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	2 319
	148 772	14 807
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	200 142	4 689
Huskropp, fönster	0	6 177
	200 142	10 865
Totalt fastighetskostnader	1 150 163	875 851

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	95 315	95 566
Revision	25 050	28 200
Tele och post	2 250	2 700
Jurist- och advokatkostnader	0	4 688
Bankkostnader	2 922	1 046
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	800	10 851
Totalt övriga kostnader	126 337	147 426

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övrig intern förvaltning		
Löner till anställda	57 523	57 523
Styrelsen		
Styrelsearvode	100 000	99 900
Sociala kostnader	46 419	51 874
	146 419	151 774
Totalt personalkostnader	203 942	209 297

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	0	26 705
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	26 705
Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 950 000	6 950 000
Summa:	6 950 000	6 950 000
Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	1 967 750	1 967 750
Mark	4 632 000	4 632 000
Utgående anskaffningsvärden	6 599 750	6 599 750
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 967 750	- 1 941 045
Årets avskrivning på byggnader	- 0	- 26 705
Utgående avskrivningar	-1 967 750	-1 967 750
Utgående redovisat värde	4 632 000	4 632 000
<i>Varav</i>		
Mark	4 632 000	4 632 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 789 000	19 789 000
Taxeringsvärde mark	13 721 000	13 721 000
	33 510 000	33 510 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	30 800 000	30 800 000
Lokaler	2 710 000	2 710 000
	33 510 000	33 510 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	40 588	40 831
Förutbetalda kostnader	76 677	52 253
Summa	117 265	93 084
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 997 749	1 651 875
Summa	1 997 749	1 651 875
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 550 000	4 100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 000 000	2 550 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 550 000	6 650 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-08-28	2,80 %	2 550 000	2 650 000
SEB	Löst	0,55 %	0	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,86 %	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 550 000	6 650 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 550 000	-4 100 000
			4 000 000	2 550 000

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	134 428	137 494
Upplupna räntekostnader	13 264	1 268
Förutbetalda intäkter	173 216	171 839
Upplupna revisionsarvoden	24 900	23 600
Upplupna kostnader	95 071	88 280
Summa	440 879	422 481



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jesper Holm
Ordförande

Edith Le Pluart
Ledamot

Jenny Pålsson
Ledamot

Wilhelm Andersson
Ledamot

William Wedman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 11:04

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 05.05.2025 15:22

DOCUMENT ID:

S1e0ijVlgLx

ENVELOPE ID:

SkCsj4Uexe-S1e0ijVlgLx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Gnistan.pdf

16 pages

SHA-512:

c94d4345814a7211555500099a72f88f74aaefbfcc80736
ef2e0f90a95faa42a7d497d46b52cf3e5219c218f27ac90
db358b8709cfbe61aac26aed42582a7cd2

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
JENNY MAJA SOFIA PÅLSSON	 Signed	05.05.2025 17:42	eID	
	Authenticated	05.05.2025 17:37	Low	
JESPER HOLM	 Signed	08.05.2025 16:18	eID	
	Authenticated	08.05.2025 16:16	Low	
WILLIAM WEDMAN	 Signed	13.05.2025 10:41	eID	
	Authenticated	13.05.2025 10:35	Low	
EDITH LE PLUART	 Signed	13.05.2025 10:51	eID	
	Authenticated	12.05.2025 15:12	Low	
Karl Wilhelm Andersson	 Signed	21.05.2025 12:52	eID	
	Authenticated	21.05.2025 12:51	Low	
TANJA TATIANA JÖRGENSEN	 Signed	22.05.2025 11:04	eID	
	Authenticated	22.05.2025 10:45	Low	

* 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 Brf Gnistan, org.nr 746000-1618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan för år 2024.

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 2024 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. Risker 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 Brf Gnistan för år 2024 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Gnistan (1).pdf

(37737 byte)

SHA-512: 970705a0fd294adb9df151efb5401cf3b4fdf
d7e015c814d633df84c1aa8c09843cc30f98085244fb75
27502cd4d7c19dad78c0851f259d43be15737807e4fd9

Underskrifter

2025-05-22 11:04:41 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Gnistan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9f587f989721a0f46e5484665d4bdb64404d0ece5711751219af741f83828d073c37c2c66b911f02bddb80be80d2ab3e3f05907af20ad7c7b0742bc2c282dce7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

