Bostadsrättsföreningen Gnistan

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Gnistan

Org.nr: 746000-1618

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnistan, 746000-1618, med säte i Malmö , får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	William Wedman	2026
Ledamot	Izabell Ruda	2026
Ledamot	Jenny Pålsson	2026
Ledamot	Linnéa Rudén	2026
Suppleant	Bengt Lenander	2026
Suppleant	Axel Jönsson	2026
Ledamot	Carola Christiansen	Avgick 2025-08-21

Revisor	
Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson 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 Trelleborgsgatan 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:	1954	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1911	kvm
- varav hyresrättsarea:	43	kvm
Total lokalarea:	240	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Stiliga Högtidskläder 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 13 750 kr (148 772 kr 2024) och planerat underhåll för 11 657 068 kr (200 142 kr 2024). 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 421 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 192 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Takbyte	2025
Fasad-, dörr- och fönsterrenovering	2025
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 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2025 har varit ett intensivt och avgörande år för vår förening. Under större delen av året har den omfattande renoveringen pågått, och vi kan nu med glädje konstatera att arbetet är slutfört. Fasaden har färdigställts, nya fönster är på plats och i samband med projektet har även ett nytt tak tillkommit. Dessa åtgärder innebär ett betydande lyft för fastigheten och stärker både dess värde och boendekvaliteten för lång tid framöver.

Renoveringsåret har inneburit påfrestningar i form av byggarbetsplats, störningar och en period som stundtals varit krävande för många. Styrelsen vill därför rikta ett stort tack till alla medlemmar för ert tålamod, er förståelse och ert goda samarbete under året. Vi hoppas att resultatet motsvarar förväntningarna och att ni, liksom vi, känner stolthet över det vi tillsammans har genomfört.

Med de stora investeringarna bakom oss kan föreningen nu blicka framåt. Under 2026 kommer fokus att ligga på att återställa vår innergård och skapa en trivsam miljö för alla medlemmar. Styrelsen ser positivt på föreningens fortsatta utveckling och framtid.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 4 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 10 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 103	2 014	1 854	1 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11 445	345	513	200
Förändring av underhållsfond	-905	213	394	298
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-10 539	133	146	-68
Sparande, kr/kvm	97	249	251	150
Soliditet, (%)	-156	-5	-11	-20
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	958	910	809	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	94	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	880	823	722	627
Driftkostnad, kr/kvm	379	365	388	388
Energikostnad, kr/kvm	248	250	253	239
Ränta, kr/kvm	205	97	45	46
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	192	188	185	181
Skuldsättning, kr/kvm	8 557	2 985	3 031	3 077
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 728	3 045	3 092	3 138
Räntekänslighet, (%)	9	3	4	4
Snittränta, (%)	2.39	3.26	1.48	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 850	905 081	- 6 285 042	345 487
Disposition enligt föreningsstämma			345 487	-345 487
Avsättning till underhållsfond		421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 326 081	1 326 081	
Årets resultat				- 11 444 511
Vid årets slut	**45 850**	**0**	**- 5 034 474**	**- 11 444 511**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 5 939 555
Årets resultat före fondändring	- 11 444 511
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 421 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 326 081
Summa över/underskott	**- 16 478 985**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 16 478 985
Totalt	**- 16 478 985**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 898 064	1 774 020
Övriga rörelseintäkter	*3*	204 658	239 569
Summa rörelseintäkter		**2 102 722**	**2 013 589**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-12 502 271	-1 150 163
Övriga kostnader	*5*	-415 024	-126 337
Personalkostnader	*6*	-208 621	-203 942
Summa rörelsekostnader		**-13 125 916**	**-1 480 442**
RÖRELSERESULTAT		**-11 023 194**	**533 147**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 974	26 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 291	-213 719
Summa finansiella poster		**-421 317**	**-187 660**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-11 444 511**	**345 487**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-11 444 511**	**345 487**
ÅRETS RESULTAT		**-11 444 511**	**345 487**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7 , 8*	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		3 603	2 859
Övriga fordringar		14 107	6 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	123 265	117 265
Summa kortfristiga fordringar		**140 975**	**126 148**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*10*	2 812 667	1 997 749
Summa kassa och bank		**2 812 667**	**1 997 749**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 953 642**	**2 123 897**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 585 642**	**6 755 897**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 850	45 850
Uppskrivningsfond		4 632 000	4 632 000
Underhållsfond		0	905 081
Summa bundet eget kapital		**4 677 850**	**5 582 931**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 034 474	-6 285 042
Årets resultat		-11 444 511	345 487
Summa fritt eget kapital		**-16 478 985**	**-5 939 555**
SUMMA EGET KAPITAL		**-11 801 135**	**-356 624**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*11 , 12*	14 375 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		**14 375 000**	**4 000 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**14 375 000**	**4 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*11 , 12*	4 400 000	2 550 000
Leverantörsskulder		71 647	111 576
Skatteskulder		5 975	7 576
Övriga skulder		47 745	2 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	486 410	440 879
Summa kortfristiga skulder		**5 011 777**	**3 112 521**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**5 011 777**	**3 112 521**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 585 642**	**6 755 897**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-11 023 194	533 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		0	0
Summa		**-11 023 194**	**533 147**
Erhållen ränta		27 974	26 059
Erlagd ränta		-449 291	-213 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-11 444 511**	**345 487**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-14 827	52 412
Förändring av rörelseskulder		49 256	47 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-11 410 082**	**445 874**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		14 975 000	4 000 000
Amortering av låneskulder		-2 750 000	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**12 225 000**	**-100 000**
Årets kassaflöde		**814 918**	**345 874**
Likvida medel vid årets början		**1 997 749**	**1 651 875**
Likvida medel vid årets slut		**2 812 667**	**1 997 749**

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 682 004	1 572 084
Årsavgifter lokaler	216 060	201 936
Totalt årsavgifter och hyror	**1 898 064**	**1 774 020**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	25 176	50 871
El	81 043	112 260
Överlåtelseavgifter	10 179	2 746
Övriga intäkter	5 700	1 692
Kommunikation	82 560	72 000
Totalt övriga rörelseintäkter	**204 658**	**239 569**

Not 4. Fastighetskostnader	2025	2024
Driftskostnader		
El	158 891	157 350
Uppvärmning	228 089	244 065
Vatten och avlopp	156 772	147 614
Avfallshantering	54 472	45 057
Teknisk förvaltning	2 875	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 114	5 727
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 516	0
Kommunikationskostnader	82 496	80 021
Försäkringar	33 384	30 745
Förbrukningsmaterial	7 168	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 676	90 670
	831 453	**801 249**
Reparationer		
Vattenskador	0	148 772
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 750	0
	13 750	**148 772**
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	200 142
Huskropp, fönster	11 657 068	0
	11 657 068	**200 142**
Totalt fastighetskostnader	**12 502 271**	**1 150 163**

Not 5. Övriga kostnader	2025	2024
Förvaltningskostnader	122 740	95 315
Revision	32 725	25 050
Tele och post	3 999	2 250
Jurist- och advokatkostnader	2 198	0
Bankkostnader	5 787	2 922
Stämpelskatt	241 500	0
Övriga externa tjänster	4 375	0
Övriga externa kostnader	1 700	800
Totalt övriga kostnader	**415 024**	**126 337**

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Löner till anställda	57 523	57 523
	157 523	**157 523**
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	51 098	46 419
Totalt personalkostnader	**208 621**	**203 942**

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

Not 7. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 150 000	6 950 000
Summa:	**19 150 000**	**6 950 000**

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 1 967 750
Utgående avskrivningar	**-1 967 750**	**-1 967 750**
Utgående redovisat värde	**4 632 000**	**4 632 000**
Varav		
Mark	4 632 000	4 632 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 313 000	19 789 000
Taxeringsvärde mark	13 891 000	13 721 000
	40 204 000	**33 510 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 800 000	30 800 000
Lokaler	2 404 000	2 710 000
	40 204 000	**33 510 000**

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	43 334	40 588
Förutbetalda kostnader	79 931	76 677
Summa	**123 265**	**117 265**

Not 10. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 812 667	1 997 749
Summa	**2 812 667**	**1 997 749**

Not 11. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 400 000	2 550 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 375 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**18 775 000**	**6 550 000**

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst		0	2 550 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,58 %	9 800 000	0
Handelsbanken	2026-01-30	3,86 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	2,47 %	4 975 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**18 775 000**	**6 550 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 400 000	-2 550 000
			14 375 000	**4 000 000**

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

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	144 141	134 428
Upplupna räntekostnader	65 247	13 264
Förutbetalda intäkter	189 539	173 216
Upplupna revisionsarvoden	29 500	24 900
Upplupna kostnader	57 983	95 071
Summa	**486 410**	**440 879**

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

William Wedman
Ordförande

Izabell Ruda
Ledamot

Jenny Pålsson
Ledamot

Linnéa Rudén
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 09:16

SENT BY OWNER:
Rasmus Bertilsson ▪ 21.05.2026 13:56

DOCUMENT ID:
S1bZ7u3yMg

ENVELOPE ID:
Hkg-Qu2Jze-S1bZ7u3yMg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Gnistan.pdf
17 pages

SHA-512:
66e950dc97d9c5266616e314fb02693c712312aac7dfb8ef083814a6e6c96508a6bb344803003ead124f31ac5c237cfc96ba11fd06b88eaa1d7f49efe7faeb04

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
INGMARI IZABELL SIGNE R UDA	Signed	21.05.2026 13:57	eID	Swedish BankID (DOB: 2002/05/15)
	Authenticated	21.05.2026 13:57	Low	
KARL JOHAN WILLIAM WE DMAN	Signed	21.05.2026 13:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/09/22)
	Authenticated	21.05.2026 13:57	Low	
JENNY MAJA SOFIA PÅLSS ON	Signed	21.05.2026 14:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/01)
	Authenticated	21.05.2026 14:03	Low	
LINNÉA RUDÉN	Signed	22.05.2026 14:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/07/25)
	Authenticated	22.05.2026 14:02	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	Signed	25.05.2026 09:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	22.05.2026 17:35	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnistan, org.nr 746000-1618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 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.

Assently: 73af98745713c048da3a18ff9b10be668d45a913748635485839520 44cefd73834f376289fe344773521409889cee53bcf9aabc3ee45753c2b9128ac12c75183

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 Gnistanför 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 betryggande 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Assently: 73af98745713c048da3a18ff9b10be668d45a913748635485839520 44cefd73834f376289fe344773521409889cee53bcf9aabc3ee45753c2b9128ac12c75183

Följande handlingar har undertecknats den 25 maj 2026

Revisionsberättelse Brf Gnistan 2025.pdf
(96353 byte)
SHA-512: c1187b50226dbb7e725d1bf005dc5d0bded24
fdddd492593287d5c7a21e3b8202f495927bca51179336
63bfd4c0504d506dff5e247ca31887b43edc6d83fc42f

Underskrifter

2026-05-25 09:16:40 (CET)

Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

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:
73af98745713c048da3a18ff9b10be668d45a913748635485839520 44cefd73834f376289fe344773521409889cee53bcf9aabc3ee45753c2b9128ac12c751 83

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

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

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

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

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

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

