

# Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö

Org.nr: 769617-3165

## Årsredovisning 2025

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

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö, 769617-3165, med säte i Malmö Stad, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-16 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 del i gemensamhetsanläggning Malmö Gnistan ga:1 som omfattar gårdsutrymme med befintligt utrymme för tillfart, miljöhus och cykelparkering.

#### **Styrelse**

|            |                               |      |
|------------|-------------------------------|------|
| Ordförande | Sebastian Lindsjö             | 2026 |
| Ledamot    | Thilo Friedrich               | 2026 |
| Ledamot    | Mats Gillberg                 | 2026 |
| Ledamot    | Orestes Panayotis Theodoridis | 2026 |
| Ledamot    | Samantha Köhler               | 2026 |
| Suppleant  | Molly Myrsten                 | 2026 |
| Suppleant  | Åsa Nornberg                  | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Auktoriserad revisor | Anders M Jeppsson<br>Ernst & Young |
|----------------------|------------------------------------|

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Linn Hammarlund.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnistan 12 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 2 och Karlskronaplan 3.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |        |         |       |       |         |
|-------|--------|---------|-------|-------|---------|
| 1 rok | 1 rokv | 1,5 rok | 2 rok | 3 rok | 3,5 rok |
| 5     | 7      | 1       | 4     | 2     | 1       |

Total tomtarea: 523 kvm

Total bostadsarea: 919 kvm

- varav bostadsrättsarea: 834 kvm

- varav hyresrättsarea: 85 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-30.

### 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                                | Leverantör                           |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Elavtal avseende volym               | Fortum                               |
| Fjärrvärme                           | E.ON                                 |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex                            |
| Serviceavtal värme                   | E.ON                                 |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 44 968 kr (200 095 kr 2024 ) och planerat underhåll för 68 532 kr (174 575 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 213 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-05 samt en extra föreningsstämma 2025-06-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Brf Gnistan 1 har fått en helt ny styrelse sedan föregående år. Relining av avloppsstammarna är genomförd och beräknas ge ytterligare cirka 50 års livslängd. Råttstopp har installerats på samtliga stammar. Avgiften har höjts med 5 % till 2026 på grund av ökade driftkostnader. Gemensamt bredband (1000/1000) för samtliga boende är avtalat och beräknas tas i drift i augusti 2026, vilket tillkommer som en extra kostnad på fakturan. Avtalet för teknisk förvaltning är uppsagt och avslutas i februari 2028. Under 2026 uppdateras även underhållsplanen och en OVK-besiktning av alla lägenheter kommer att utföras.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Under året har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (2024 år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2025  | 2024   | 2023   | 2022    |
|-----------------------------------------------------|-------|--------|--------|---------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 1 117 | 1 044  | 1 089  | 997     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | - 109 | - 498  | - 53   | - 1 925 |
| Förändring av underhållsfond                        | 144   | 34     | 205    | -817    |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | -91   | -370   | -96    | -946    |
| Sparande, kr/kvm                                    | 133   | -175   | 119    | 204     |
| Soliditet, (%)                                      | 59    | 59     | 55     | 54      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 1 160 | 1 052  | 1 106  | 983     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 87    | 84     | 77     | 75      |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 1 094 | 986    | 1 027  | 917     |
| Bostadshyra, kr/kvm                                 | 1 451 | 1 752  | 1 257  | 1 197   |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 646   | 625    | 621    | 563     |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 365   | 344    | 351    | 324     |
| Ränta, kr/kvm                                       | 259   | 249    | 208    | 122     |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 232   | 227    | 223    | 219     |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 9 009 | 9 111  | 10 070 | 10 120  |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 9 927 | 10 039 | 12 225 | 12 286  |
| Räntekänslighet (%)                                 | 9     | 10     | 11     | 13      |
| Snittränta (%)                                      | 2.88  | 2.74   | 2.07   | 1.21    |

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna baserat på den löpande utvärderingen



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början                   | 15 398 005        | 239 425        | - 2 626 258         | - 497 677        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                | -497 677            | 497 677          |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 213 000        | -213 000            |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                   | -68 532        | 68 532              |                  |
| Årets resultat                     |                   |                |                     | - 108 589        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>15 398 005</b> | <b>383 893</b> | <b>- 3 268 403</b>  | <b>- 108 589</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 3 123 935        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 108 589          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 213 000          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 68 532             |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 3 376 992</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 3 376 992        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 3 376 992</b> |

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

1 035 780

971 329

Övriga rörelseintäkter

3

81 129

72 358

### Summa rörelseintäkter

1 116 909

1 043 687

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-707 068

-948 645

Övriga kostnader

5

-123 815

-153 801

Personalkostnader

6

0

-59 796

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-162 236

-162 236

### Summa rörelsekostnader

-993 119

-1 324 478

## RÖRELSERESULTAT

123 790

-280 791

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 818

12 160

Räntekostnader och liknande resultatposter

-238 197

-229 046

### Summa finansiella poster

-232 379

-216 886

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-108 589

-497 677

## RESULTAT FÖRE SKATT

-108 589

-497 677

## ÅRETS RESULTAT

-108 589

-497 677



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8 , 9 | 20 039 073        | 20 201 309        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>20 039 073</b> | <b>20 201 309</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>20 039 073</b> | <b>20 201 309</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Kundfordringar                                |       | 30                | 0                 |
| Övriga fordringar                             |       | 26 029            | 55 315            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10    | 87 848            | 84 335            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>113 907</b>    | <b>139 650</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11    | 840 576           | 897 418           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>840 576</b>    | <b>897 418</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>954 483</b>    | <b>1 037 068</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>20 993 556</b> | <b>21 238 377</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |         | 15 398 005        | 15 398 005        |
| Underhållsfond                                              |         | 383 893           | 239 425           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>15 781 898</b> | <b>15 637 430</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | -3 268 403        | -2 626 258        |
| Årets resultat                                              |         | -108 589          | -497 677          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-3 376 992</b> | <b>-3 123 935</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>12 404 906</b> | <b>12 513 495</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 12 , 13 | 3 731 850         | 8 279 343         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>3 731 850</b>  | <b>8 279 343</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>3 731 850</b>  | <b>8 279 343</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12 , 13 | 4 547 493         | 93 364            |
| Leverantörsskulder                                          |         | 123 305           | 140 328           |
| Skatteskulder                                               |         | 3 141             | 3 714             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14      | 182 861           | 208 133           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>4 856 800</b>  | <b>445 539</b>    |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>4 856 800</b>  | <b>445 539</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>20 993 556</b> | <b>21 238 377</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 123 790                  | -280 791                 |
| Avskrivningar                                                                       |     | 162 236                  | 162 236                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>286 026</b>           | <b>-118 555</b>          |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 5 818                    | 12 160                   |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -238 197                 | -229 046                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>53 647</b>            | <b>-335 441</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                          |                          |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |     | 25 743                   | -47 971                  |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |     | -42 869                  | 134 171                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>36 521</b>            | <b>-249 241</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        |     | 0                        | 8 372 707                |
| Amortering av låneskulder                                                           |     | -93 364                  | -9 254 421               |
| Årets upplåtna lägenheter                                                           |     | 0                        | 1 647 505                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-93 364</b>           | <b>765 791</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-56 843</b>           | <b>516 550</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>897 419</b>           | <b>380 869</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>840 576</b>           | <b>897 419</b>           |



# 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           | 110                  |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2025             | 2024           |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder                | 912 480          | 822 412        |
| Hyror bostäder                      | 123 300          | 148 917        |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>1 035 780</b> | <b>971 329</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2025          | 2024          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 16 114        | 14 323        |
| El                                   | 54 832        | 54 738        |
| Överlåtelseavgifter                  | 8 128         | 1 313         |
| Övriga intäkter                      | 2 055         | 1 984         |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>81 129</b> | <b>72 358</b> |



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| El                               | 85 697         | 83 656         |
| Uppvärmning                      | 192 366        | 178 717        |
| Vatten och avlopp                | 57 214         | 54 044         |
| Avfallshantering                 | 14 492         | 38 263         |
| Teknisk förvaltning              | 164 356        | 144 366        |
| Serviceavtal                     | 4 500          | 4 350          |
| Systematiskt brandskyddsarbete   | 22 191         | 21 319         |
| Snöröjning                       | 188            | 0              |
| Försäkringar                     | 15 064         | 16 121         |
| Förbrukningsmaterial             | 2 669          | 351            |
| Hyressättningsavgift             | 350            | 188            |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 34 480         | 32 600         |
|                                  | <b>593 568</b> | <b>573 975</b> |

##### Reparationer

|                                        |               |                |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Huskropp                               | 9 588         | 0              |
| Bostäder                               | 0             | 2 788          |
| Markytor                               | 4 431         | 0              |
| Klottersanering                        | 0             | 6 296          |
| Skadedjur                              | 1 351         | 0              |
| Vattenskador                           | 0             | 171 539        |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 0             | 4 670          |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 0             | 6 487          |
| VA & sanitet, installationer           | 29 598        | 8 314          |
|                                        | <b>44 968</b> | <b>200 095</b> |

##### Planerat underhåll

|                              |        |         |
|------------------------------|--------|---------|
| Huskropp, fönster            | 0      | 44 450  |
| VA & sanitet, installationer | 68 532 | 130 125 |

##### Totalt fastighetskostnader

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>68 532</b>  | <b>174 575</b> |
| <b>707 068</b> | <b>948 645</b> |

#### Not 5. Övriga kostnader

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader          | 79 249         | 74 604         |
| Revision                       | 24 000         | 26 700         |
| Tele och post                  | 1 999          | 1 125          |
| Jurist- och advokatkostnader   | 11 353         | 44 608         |
| Bankkostnader                  | 751            | 903            |
| Övriga externa tjänster        | 4 663          | 0              |
| Övriga externa kostnader       | 1 800          | 800            |
| Kostnader av engångskaraktär   | 0              | 5 061          |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>123 815</b> | <b>153 801</b> |

#### Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2025     | 2024          |
|---------------------------------|----------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |          |               |
| Styrelsearvode                  | 0        | 45 500        |
| Sociala kostnader               | 0        | 14 296        |
|                                 | <b>0</b> | <b>59 796</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>0</b> | <b>59 796</b> |

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



## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

2025

2024

162 236

162 236

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

**162 236**

**162 236**

## Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

17 857 344

17 857 344

Mark

4 464 336

4 464 336

### Utgående anskaffningsvärden

**22 321 680**

**22 321 680**

### Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 120 371

- 1 958 135

Årets avskrivning på byggnader

- 162 236

- 162 236

### Utgående avskrivningar

**-2 282 607**

**-2 120 371**

### Utgående redovisat värde

**20 039 073**

**20 201 309**

Varav

Byggnader

15 574 737

15 736 973

Mark

4 464 336

4 464 336

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

12 600 000

9 200 000

Taxeringsvärde mark

6 400 000

6 200 000

**19 000 000**

**15 400 000**

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

19 000 000

15 400 000

**19 000 000**

**15 400 000**

## Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

9 964 000

9 964 000

**Summa:**

**9 964 000**

**9 964 000**

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna intäkter

20 572

20 251

Förutbetalda kostnader

67 276

64 084

**Summa**

**87 848**

**84 335**

## Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

840 575

897 419

**Summa**

**840 575**

**897 419**

## Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

4 547 493

93 364

Förfaller 2-5 år från balansdagen

3 731 850

8 279 343

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

**Summa**

**8 279 343**

**8 372 707**



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank                                       | 2026-12-22               | 2,95 %                  | 4 500 893            | 93 364               |
| Swedbank                                       | 2027-10-25               | 2,74 %                  | 3 778 450            | 8 279 343            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>8 279 343</b>     | <b>8 372 707</b>     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -4 547 493           | -93 364              |
|                                                |                          |                         | <b>3 731 850</b>     | <b>8 279 343</b>     |

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

|                                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 0              | 0              |
| Upplupna räntekostnader                          | 10 596         | 42 017         |
| Förutbetalda intäkter                            | 98 123         | 91 814         |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 24 100         | 23 100         |
| Upplupna kostnader                               | 50 042         | 51 202         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>182 861</b> | <b>208 133</b> |





## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

---

Sebastian Lindsjö  
Ordförande

---

Thilo Friedrich  
Ledamot

---

Mats Gillberg  
Ledamot

---

Orestes Panayotis Theodoridis  
Ledamot

---

Samantha Köhler  
Ledamot

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

---

Ernst & Young  
Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 12:21

**SENT BY OWNER:**

Kristoffer Melander · 12.05.2026 09:08

**DOCUMENT ID:**

SJCJfLe1Ge

**ENVELOPE ID:**

rJCyz8e1Gg-SJCJfLe1Ge

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö.pdf

16 pages

**SHA-512:**

0a820e21cc0768fc620ae3ee41944a05e6ddf5c173cc96  
debec14ad17680a8aea984ca84bd66400d16c54bd8694  
80efc2ad6eee9d4c312ce36f2de51851d433f

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 |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------|
| Roger Sebastian Lindsjö        |  Signed   | 12.05.2026 09:18 | eID    |         |
|                                | Authenticated                                                                              | 12.05.2026 09:17 | Low    |         |
|                                |                                                                                            |                  |        |         |
| THILO FRIEDRICH                |  Signed   | 12.05.2026 09:44 | eID    |         |
|                                | Authenticated                                                                              | 12.05.2026 09:42 | Low    |         |
|                                |                                                                                            |                  |        |         |
| MATS HENRIK GILLBERG           |  Signed   | 12.05.2026 10:17 | eID    |         |
|                                | Authenticated                                                                              | 12.05.2026 09:26 | Low    |         |
|                                |                                                                                            |                  |        |         |
| ORESTES PANAYOTIS THE ODORIDIS |  Signed   | 12.05.2026 10:21 | eID    |         |
|                                | Authenticated                                                                              | 12.05.2026 10:20 | Low    |         |
|                                |                                                                                            |                  |        |         |
| SAMANTHA KÖHLER                |  Signed   | 12.05.2026 11:40 | eID    |         |
|                                | Authenticated                                                                              | 12.05.2026 09:10 | Low    |         |
|                                |                                                                                            |                  |        |         |
| ANDERS MAGNUS JEPPSSON         |  Signed | 12.05.2026 12:21 | eID    |         |
|                                | Authenticated                                                                              | 12.05.2026 12:15 | 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 1 i Malmö för år 2025.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.



## 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 Gnistan 1 i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Gnistan 1 i Malmö  
2025.pdf

(95511 byte)  
SHA-512: 3144298b5661cc63780b54bef4cce225974b9  
0db55f7f356ee9268119d4fa4b2217f356da7098692e0e  
f6d9c13a0f9234813c09ece3cb8774c764796518ae3d0

## Underskrifter

2026-05-12 12:21:56 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

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:

19810e98135798e35712b4421a31dcca560f4182db02789ea55eee1b4ac7770617bcdfc07dc028d7eede93105220347cf3c46e3e2b158553c1f7cd32748e550



### 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 bostadsrättsföreningar 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 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 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



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

