

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Gnistan 10

769622-2269



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Gnistan 10	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1069 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 319 kvm.

Styrelsens sammansättning

Antti Lavén	Ordförande
Marie Jansson	Suppleant
Selma Radovac	Suppleant
Anders Vigren	Styrelseledamot
Fabrice Lindblom-Levy	Styrelseledamot
Maria Teder	Styrelseledamot
Victor Englund	Styrelseledamot
Erica Cecilia Mattsson	Adjungerande
Frida Englund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1994** ● Nya fönster och entrédörrar
Byte avloppsstammar, VVS-ledningar m.m.
Lagning och målning av fasad
Värmeväxlare och expansionskärl byttes ut
Byte av värmeledningar och radiatorer
Byte av elinstallation
Apprapatskåp och hissmaskiner byttes ut
Taket lades om
- 2011** ● Nytt torkskåp
Tilläggsisolering av vind
- 2017-2018** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2018** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2021** ● Reline av rör i källare, bottenplattan
- 2022** ● Injustering och rengöring av frånluftsventilation
Byte av inloppsventil för varmvatten i pannrum
- 2023** ● Renovering av gård
Ny armatur och belysning i trapphus och garage (LED)
Injustering av värme och byte av ventiler och termostater på radiatorer
Införande av gemensam el och byte av elmätare
- 2024** ● Underhållsspolning av stammarna
Renovering av avrinning och staket på gården

Planerade underhåll

- 2028** ● VA spolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

vi höjer avgift med 2,5%.

Vi jobbar på att säga upp Aimo park som hyr garaget. Vi ska hyra ut det själva.

Övriga uppgifter

vi jobbar på att bygga ut vind för de som bor på 4 våningen så alla 4 lgh på 4 våningen får ett extra våningsplan plan.

Vi jobbar med att ta in offerter på nya entredörrar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	924 269	898 335	829 312	811 812
Resultat efter fin. poster	-98 779	-560 159	-502 415	-143 718
Soliditet (%)	78	77	78	79
Yttre fond	753 695	812 629	1 228 419	1 096 058
Taxeringsvärde	24 357 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	848	791	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	91,9	90,1	92,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3320	3 699	3 750	3 802
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 690	3 367	3 413	3 461
Sparande / kvm totalyta, kr	49	-204	178	65
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	82	66	98
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	167	170	162
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	54	48	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	303	284	300
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,00	1,78	1,71
Räntekänslighet (%)	4,18	4,36	4,74	4,96

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 47 255 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har nu sagt upp Aimo park som hyrt skyddsrum och ska ta över den uthyrningen själva. Vi räknar då med att gå i plus igen. Vi räknar också på att bygga ut vind för att gå ytterligare i plus. Det var med tanke på detta vi kände att ett tillfälligt minus var okej.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 061 573	-	-	13 061 573
Upplåtelseavgifter	2 859 877	-	-	2 859 877
Fond, yttre underhåll	812 629	-	-58 934	753 695
Uppskrivningsfond	7 763 153	-	-	7 763 153
Balanserat resultat	-10 580 017	-560 159	58 934	-11 081 242
Årets resultat	-560 159	560 159	-98 779	-98 779
Eget kapital	13 357 056	0	-98 779	13 258 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 081 242
Årets resultat	-98 779
Totalt	-11 180 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 566
Balanseras i ny räkning	-11 300 587
	-11 180 021

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	924 269	898 335
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-2
Summa rörelseintäkter		924 268	898 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-580 187	-936 177
Övriga externa kostnader	9	-148 349	-290 102
Personalkostnader	10	-32 855	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 104	-163 104
Summa rörelsekostnader		-924 494	-1 415 668
RÖRELSERESULTAT		-226	-517 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 895	29 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 448	-72 446
Summa finansiella poster		-98 553	-42 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 779	-560 159
ÅRETS RESULTAT		-98 779	-560 159

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	15 716 542	15 879 646
Summa materiella anläggningstillgångar		15 716 542	15 879 646
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 716 542	15 879 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 941	20 114
Övriga fordringar	13	317 657	384 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 160	43 067
Summa kortfristiga fordringar		405 758	447 961
Kassa och bank			
Kassa och bank		931 381	931 381
Summa kassa och bank		931 381	931 381
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 337 139	1 379 342
SUMMA TILLGÅNGAR		17 053 681	17 258 988

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 921 450	15 921 450
Uppskrivningsfond		7 763 153	7 763 153
Fond för yttre underhåll		753 695	812 629
Summa bundet eget kapital		24 438 298	24 497 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 081 242	-10 580 017
Årets resultat		-98 779	-560 159
Summa fritt eget kapital		-11 180 021	-11 140 176
SUMMA EGET KAPITAL		13 258 277	13 357 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 670 000	2 700 000
Summa långfristiga skulder		2 670 000	2 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	878 704	899 020
Leverantörsskulder		74 415	143 718
Skatteskulder		5 406	2 349
Övriga kortfristiga skulder		3 398	578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	163 482	156 267
Summa kortfristiga skulder		1 125 404	1 201 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 053 681	17 258 988

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-226	-517 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	163 104	163 104
	162 878	-354 230
Erhållen ränta	749	29 622
Erlagd ränta	-121 214	-67 217
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 413	-391 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 047	12 191
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 446	66 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 080	-312 854
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 316	-50 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 316	-50 316
ÅRETS KASSAFLÖDE	-66 396	-363 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 302 337	1 665 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 235 941	1 302 337

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,98 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	769 908	757 684
Hysesintäkter, p-platser	0	-0
Kabel-TV/Bredband	30 975	25 200
Övriga intäkter	76 131	72 846
El	47 255	42 605
Summa	924 269	898 335

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	-1	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	31 903	26 769
Städning	16 721	16 266
Besiktning och service	27 493	23 578
Trädgårdsarbete	563	12 436
Övrigt	175	0
Summa	76 855	79 048

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	765	900
Tvättstuga	6 801	8 104
Dörrar och lås/porttele	2 587	2 651
VA	6 250	23 156
Värme	0	201 250
Ventilation	0	10 467
El	6 808	0
Hissar	12 869	13 754
Garage och p-platser	1 150	0
Summa	37 230	260 282

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	0	179 500
Summa	0	179 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	99 628	87 834
Uppvärmning	194 896	178 827
Vatten	64 419	57 230
Sophämtning	21 141	18 299
Summa	380 084	342 190

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 687	19 207
Bredband	32 902	31 500
Fastighetsskatt	29 430	24 450
Summa	86 019	75 157

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	45 616	204 943
Juridiska kostnader	2 050	0
Revisionsarvoden	26 563	16 313
Ekonomisk förvaltning	52 464	51 652
Konsultkostnader	21 656	17 194
Summa	148 349	290 102

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	20 000
Sociala avgifter	7 855	6 284
Summa	32 855	26 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	113 998	72 446
Övriga räntekostnader	450	0
Summa	114 448	72 446

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 893 636	17 893 636
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 893 636	17 893 636
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 013 990	-1 850 886
Årets avskrivning	-163 104	-163 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 177 094	-2 013 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 716 542	15 879 646
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 130 720</i>	<i>2 130 720</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 557 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 400 000
Summa	24 357 000	20 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 097	13 824
Nabo Klientmedelskonto	242 628	261 632
Borgo	61 933	109 323
Summa	317 657	384 780

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 625	3 156
Försäkringspremier	24 496	16 735
Bredband	1 031	8 816
Förvaltning	13 862	14 360
Inkomsträntor	15 146	0
Summa	58 160	43 067

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,55 %	848 704	869 020
Stadshypotek	2028-12-01	3,01 %	2 700 000	2 730 000
Summa			3 548 704	3 599 020
Varav kortfristig del			878 704	899 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 297 124 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	15 494
El	10 204	10 102
Uppvärmning	26 673	24 724
Utgiftsräntor	2 427	9 193
Vatten	11 264	10 282
Sociala avgifter	6 284	4 713
Förutbetalda avgifter/hyror	68 630	66 259
Beräknat revisionsarvode	18 000	15 500
Summa	163 482	156 267

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 750 000	9 750 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Malmö

Antti Lavén
Ordförande

Maria Teder
Styrelseledamot

Anders Vigren
Styrelseledamot

Fabrice Lindblom-Levy
Styrelseledamot

Victor Englund
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:38

DOCUMENT ID:

ByFFw2VpZe

ENVELOPE ID:

SJFYDnNa-g-ByFFw2VpZe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Gnistan 10, 769622-2269 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

0d7478cf21423a1e76ac4b6fb0d20b3e1473acc3cf9318
02f45c3b1f44b25a1725cdbca48fdc1af1990181fca39d1
3021d2529ef6d8922f19d178f3b72c6929b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Victor Englund victor.englund@protonmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:19 24.04.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.28
2. Elias Antti Alonso Lavén antti.a.l@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:46 24.04.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.15
3. Anders Vincent Vigren Anders@vincentvigren.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:41 24.04.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.202
4. Luule Maria Teder maria.e.teder@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 06:55 26.04.2026 23:37	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.122.77
5. Fabrice Emanuel Lindblom-Levy fabricelindblom@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:47 07.05.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.192
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:58 07.05.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.63

* 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 Brf Gnistan 10, org.nr 769622-2269.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan 10 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 revisionssed 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 huruvida 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 huruvida 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.
- o 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 för Brf Gnistan 10 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 överträdelse 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 signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:38

DOCUMENT ID:

rJxKFD3Va-l

ENVELOPE ID:

rJKYD2V6be-rJxKFD3Va-l

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gnistan 10 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

25310f7739e69b163f7a35a78acf4d73ab6cb81e4983b2
e9871c439bb759d98ff2abb46c18b0c4fc9e2ee41986bd
2b017d4a918dee88cd6f9fa246439a93ae9b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	07.05.2026 20:58	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	07.05.2026 20:55	Low	IP: 208.56.29.63

* 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

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

 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