

# Brf Gnistan 1 i Malmö

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Gnistan 1 i Malmö**  
769617-3165  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gnistan 1 i Malmö, 769617-3165, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## 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.

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

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning Malmö Gnistan ga:1 som omfattar gårdsutrymme med befintligt utrymme för tillfart, miljöhus och cykelparkering.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thilo Friedrich	Ordförande	2024
Joakim Lindén	Ledamot	2024
Lucas Hensfelt Andersson	Ledamot	2024
Johanna Sjöberg	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Hanna-Maria Strand	Suppleant	2024
Linn Hammarlund	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

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

#### Valberedning

Sammantha Köhler

### 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 kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 2 och Karlskronaplan 3.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok
5 st	7 st	1 st	4 st	2 st	1 st

Total tomtarea:	523 kvm
Total bostadsarea:	919 kvm
- varav bostadsrättsarea:	757 kvm
- varav hyresrättsarea:	162 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Telenor

Fortum

E.ON

Örestads Bevakning

Sustend

Anticimex

E.ON

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (systematiskt brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal fjärrvärme

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 233 kr. Inget planerat underhåll har utförts under året. Reparationskostnader samt underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till 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 205 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 samt extrastämma den 15 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



**Styrelsens ord**

Styrelsen har under året höjt sina avgifter med 12 %. Utöver det så har styrelsen under året bytt elleverantör till Fortum samt undersökt möjligheterna till att införa innerfönster till de lägenheter som tidigare saknat sådana. Styrelsen är också i dialog med en hyresgäst om att omvandla hyresrätten till bostadsrätt för att på så vis kunna amortera av lån. Styrelsen har också beslutat sig för att sammanslå tre lån till ett för att kunna binda till lägre ränta. Fokus har legat på att minimera kostnader för att undvika ytterligare avgiftshöjningar. Styrelsen har också beslutat att sänka deras arvode för 2024 som en del i detta.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st. 2 st beviljade andrahandsuthyrning 2022-12-31.

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2023 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Utöver årsavgiften har föreningen avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 089	997	934	897
Resultat efter finansiella poster	-53	-1 925	-144	-52
Förändring av underhållsfond	205	-817	98	193
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-96	-946	-80	-83
Sparande, kr / kvm	119	204	123	120
Soliditet (%)	55	54	58	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 106	983	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	77	75	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 027	917	908	874
Bostadshyra, kr / kvm	1 257	1 197	1 180	1 168
Driftskostnad, kr / kvm	621	563	573	490
Energikostnad, kr / kvm	351	324	292	244
Ränta, kr / kvm	208	122	132	149
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	223	219	211	210
Lån, kr / kvm	10 070	10 120	10 158	10 518
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 225	12 286	12 332	12 332
Räntekänslighet (%)	11	13	-	-
Snittränta (%)	2,07	1,21	1,30	1,47

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 750 500</b>	-	<b>-408 525</b>	<b>-1 925 412</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 925 412	1 925 412
Avsättning till underhållsfond		205 000	-205 000	
Årets resultat				-52 897
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 750 500</b>	<b>205 000</b>	<b>-2 538 937</b>	<b>-52 897</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 333 936
Årets resultat före fondförändring	-52 897
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-205 000
Summa över/underskott	-2 591 833

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 591 833</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	981 192	888 264
Övriga rörelseintäkter	3	108 092	108 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 089 284</b>	<b>996 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-627 015	-2 479 011
Övriga externa kostnader	7	-105 930	-109 350
Personalkostnader	8	-59 796	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 237	-162 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-954 978</b>	<b>-2 810 394</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>134 306</b>	<b>-1 813 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 245	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 448	-112 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 203</b>	<b>-111 952</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-52 897</b>	<b>-1 925 412</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-52 897</b>	<b>-1 925 412</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,16	20 363 545	20 525 782
Summa materiella anläggningstillgångar		20 363 545	20 525 782
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 363 545	20 525 782
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		49 357	15 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 420	50 699
Summa kortfristiga fordringar		88 777	66 430
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	380 869	526 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		469 646	592 713
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 833 191	21 118 495

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 750 500	13 750 500
Underhållsfond		205 000	-
Summa bundet eget kapital		13 955 500	13 750 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 538 936	-408 525
Årets resultat		-52 897	-1 925 412
Summa fritt eget kapital		-2 591 833	-2 333 937
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 363 667</b>	<b>11 416 563</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	4 705 918
Summa långfristiga skulder		-	4 705 918
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 254 421	4 594 421
Leverantörsskulder		46 383	243 492
Skatteskulder		2 971	1 571
Övriga skulder		122	-4 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 627	161 064
Summa kortfristiga skulder		9 469 524	4 996 014
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 833 191</b>	<b>21 118 495</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	134 306	-1 813 460
Avskrivningar	162 238	162 237
	<b>296 544</b>	<b>-1 651 223</b>
Erhållen ränta	4 245	287
Erlagd ränta	-191 449	-112 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>109 340</b>	<b>-1 763 175</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-20 398	-39 753
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-188 438	177 019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-99 496</b>	<b>-1 625 909</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 660 000	2 680 554
Amortering av låneskulder	-4 705 918	-2 715 627
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 918</b>	<b>-35 073</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-145 414</b>	<b>-1 660 982</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>526 283</b>	<b>2 187 265</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>380 869</b>	<b>526 283</b>

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

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	110 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	777 612	694 380
Hyror bostäder	203 580	193 884
<b>Summa</b>	<b>981 192</b>	<b>888 264</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	64 843	102 349
Överlåtelseavgifter	5 042	4 814
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 942	-
Övriga intäkter*	34 265	1 507
<b>Summa</b>	<b>108 092</b>	<b>108 670</b>

\* I posten övriga intäkter ingår för 2023, 32 196 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	13 803	1 696
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 555	11 042
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 384	2 994
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 090	-
VA & sanitet, installationer	5 665	844
Värme, installationer	944	-
Ventilation, installationer	4 387	-
Huskropp	1 231	-
Klottersanering	1 019	-5 423
Skadedjur	1 155	-
<b>Summa</b>	<b>56 233</b>	<b>11 153</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Huskropp, fasader	-	1 950 343
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 950 343</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	31 780	30 380
Teknisk förvaltning	130 111	124 929
Besiktningkostnader	13 719	8 250
Serviceavtal	1 750	-
Förbrukningsmaterial	4 158	4 353
El	94 406	113 018
Uppvärmning	179 950	145 337
Vatten och avlopp	48 105	39 605
Avfallshantering	31 312	15 569
Försäkringar	14 772	11 957
Systematiskt brandskyddsarbete	20 531	20 119
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	-	3 810
<b>Summa</b>	<b>570 782</b>	<b>517 515</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Tele och post	1 350	1 300
Förvaltningskostnader	72 094	69 322
Revision	13 700	21 163
Jurist- och advokatkostnader	9 604	11 713
Bankkostnader	350	1 303
Övriga externa tjänster	8 031	3 750
Övriga externa kostnader	801	799
<b>Summa</b>	<b>105 930</b>	<b>109 350</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	45 500	45 500
<b>Summa</b>	<b>45 500</b>	<b>45 500</b>
Sociala avgifter	14 296	14 296
<b>Summa</b>	<b>59 796</b>	<b>59 796</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	162 237	162 237
<b>Summa</b>	<b>162 237</b>	<b>162 237</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 857 344	17 857 344
-Mark	4 464 336	4 464 336
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 321 680</b>	<b>22 321 680</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 795 898	-1 633 661
	-1 795 898	-1 633 661
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 237	-162 237
	-162 237	-162 237
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 958 135</b>	<b>-1 795 898</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 363 545</b>	<b>20 525 782</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 899 209	16 061 446
Mark	4 464 336	4 464 336
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 400 000</b>	<b>15 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	20 804	35 927
Förutbetalda kostnader	18 616	14 772
<b>Summa</b>	<b>39 420</b>	<b>50 699</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	380 869	526 283
<b>Summa</b>	<b>380 869</b>	<b>526 283</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 254 421	4 594 421
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	4 705 918
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 254 421</b>	<b>9 300 339</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 254 421	9 300 339
<b>Summa</b>	<b>9 254 421</b>	<b>9 300 339</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,97 %	Löst	500 000	-	500 000	-
SEB	3,50 %	Löst	2 180 554	-	2 180 554	-
SEB	1,51 %	Löst	1 978 600	-	1 978 600	-
Swedbank	0,89 %	2024-12-20	4 641 185	-	46 764	4 594 421
Swedbank*	4,75 %	2024-12-28	-	4 660 000	-	4 660 000
<b>Summa</b>			<b>9 300 339</b>	<b>4 660 000</b>	<b>4 705 918</b>	<b>9 254 421</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 926	8 443
Förutbetalda intäkter	94 686	99 901
Upplupna revisionsarvoden	18 400	22 200
Upplupna driftskostnader	38 615	30 520
<b>Summa</b>	<b>165 627</b>	<b>161 064</b>



**Not 16 Ställda säkerheter*****Ställda säkerheter***

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 964 000	9 964 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 964 000</b>	<b>9 964 000</b>



## Underskrifter

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

Thilo Friedrich  
Styrelseordförande

Joakim Lindén

Lucas Hensfelt Andersson

Johanna Sjöberg

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Gnistan 1 i Malmö - Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 07:41PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

663DBA2E931B7

MAJ 13 2024 07:41PM



Maj 10 2024 08:13AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 11 2024 03:40PM	Thilo Friedrich granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 11 2024 04:02PM	 THILO FRIEDRICH signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 13 2024 08:40AM	Joakim Linden granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 13 2024 08:41AM	 JOAKIM LINDÉN signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 10 2024 12:35PM	Lucas Hensfelt Andersson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 10 2024 12:38PM	 Lucas Andersson signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 13 2024 04:20PM	Johanna Sjöberg granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 13 2024 06:02PM	 JOHANNA SJÖBERG signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 13 2024 07:38PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 13 2024 07:41PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 13 2024 07:41PM	Dokumentet har signerats	



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö, 769617-3165

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. Risker 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, konsoideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Brf Gnistan 1 i Malmö - Revisionsberättelse 2024**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 07:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6641BBADC6B30  
MAJ 13 2024 07:40PM

**Registrerade händelser**

Maj 13 2024 09:06AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 13 2024 07:38PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 13 2024 07:40PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 13 2024 07:40PM	Dokumentet har signerats	



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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



### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Arsavgift**

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

### **Arsredovisning**

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





# BREDABLICK



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

