

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Gnistan 10

769622-2269



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning 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 2010-11-26 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Gnistan 10	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 973 kvm. Byggnadernas totalyta är 1069 kvm.

Styrelsens sammansättning

Else Welinder	Ordförande
Anders Vincent Vigren	Styrelseledamot
Antti Lavén	Styrelseledamot
Jerker Knape	Suppleant
Jonas Svedlund	Suppleant
Kristina Hambitzer	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Underhållsspolning av stammarna
Renovering av avrinning och staket på gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat elavtal med Fortum fr.o.m. juli 2023.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året infört gemensam el. Medlemmarna betalar fortfarande för sin faktiska förbrukning. Avgiftshöjning från 240501 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	829 312	811 812	855 928	838 090
Resultat efter fin. poster	-502 415	-143 718	-609 830	-10 276
Soliditet (%)	78	79	64	65
Yttre fond	1 228 419	1 096 058	1 495 164	1 303 164
Taxeringsvärde	20 000 000	20 000 000	15 400 000	15 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	791	767	708	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	92,0	79,5	79,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 750	3 802	6 423	6 475
Skuldsättning per kvm totalyta	3 413	3 461	5 847	5 894
Sparande per kvm totalyta	178	65	126	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	98	75	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	162	173	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	40	50	44
Energikostnad per kvm totalyta	284	300	298	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	1,71	1,14	1,66
Räntekänslighet (%)	4,74	4,96	9,08	9,47

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har under året haft större kostnader för underhåll av de gemensamma ytorna på gården och injustering av värmesystem och byte av ventiler och termostater. Införandet av gemensam el har också inneburit en större engångskostnad.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	13 061 573	-	-	13 061 573
Upplåtelseavgifter	2 859 877	-	-	2 859 877
Fond, yttre underhåll	1 096 058	-	132 361	1 228 419
Uppskrivningsfond	7 931 861	-84 354	-	7 847 507
Balanserat resultat	-10 386 022	-143 718	-48 007	-10 577 746
Årets resultat	-143 718	143 718	-502 415	-502 415
Eget kapital	14 419 630	-84 354	-418 061	13 917 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 577 746
Årets resultat	-502 415
Totalt	-11 080 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 566
Upplösning uppskrivningsfond	-84 354
Att från yttre fond i anspråk ta	-536 356
Balanseras i ny räkning	-10 580 017
	-11 080 161

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	829 312	811 814
Övriga rörelseintäkter	3	25 224	-1
Summa rörelseintäkter		854 536	811 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 069 051	-627 770
Övriga externa kostnader	9	-68 680	-73 071
Personalkostnader	10	-19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 728	-153 540
Summa rörelsekostnader		-1 314 173	-874 094
RÖRELSERESULTAT		-459 636	-62 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 375	3 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-66 154	-84 985
Summa finansiella poster		-42 779	-81 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-502 415	-143 718
ÅRETS RESULTAT		-502 415	-143 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	16 042 750	16 103 802
Summa materiella anläggningstillgångar		16 042 750	16 103 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		16 042 750	16 103 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 827	13 508
Övriga fordringar	13	13 827	13 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 542	58 399
Summa kortfristiga fordringar		89 196	85 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 665 507	2 174 840
Summa kassa och bank		1 665 507	2 174 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 754 703	2 260 328
SUMMA TILLGÅNGAR			
		17 797 453	18 364 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 921 450	15 921 450
Uppskrivningsfond	15	7 847 507	7 931 861
Fond för yttre underhåll		1 228 419	1 096 058
Summa bundet eget kapital		24 997 376	24 949 369
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 577 746	-10 386 022
Årets resultat		-502 415	-143 718
Summa fritt eget kapital		-11 080 161	-10 529 739
SUMMA EGET KAPITAL		13 917 215	14 419 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 760 000
Summa långfristiga skulder		0	2 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 649 336	939 652
Leverantörsskulder		91 757	82 965
Skatteskulder		3 054	2 149
Övriga kortfristiga skulder		-8 372	18 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	144 463	141 285
Summa kortfristiga skulder		3 880 238	1 184 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 797 453	18 364 130

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-459 636	-62 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156 728	153 540
	-302 908	91 258
Erhållen ränta	23 375	3 549
Erlagd ränta	-64 919	-85 466
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-344 452	9 341
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 708	-16 467
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 181	-264 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-363 341	-271 629
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-95 676	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 676	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 082 110
Amortering av lån	-50 316	-2 550 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 316	531 794
ÅRETS KASSAFLÖDE	-509 333	260 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 174 840	1 914 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 507	2 174 840

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, 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 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	733 236	721 702
Hysesintäkter, p-platser	59 517	65 192
Kabel-TV/Bredband	25 200	24 920
El	11 359	0
Summa	829 312	811 814

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	25 227	0
Summa	25 224	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	30 220	45 620
Städning	15 558	17 162
Besiktning och service	27 613	22 711
Trädgårdsarbete	0	2 729
Summa	73 391	88 221

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	18 769	0
Bostäder	0	25 240
Tvättstuga	23 505	0
Soprum/miljöanläggning	3 536	3 738
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 391
VA	4 531	0
El	2 125	0
Hissar	2 475	15 085
Summa	54 941	63 454

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	21 125	0
Tvättstuga	0	17 526
Trapphus/port/entré	12 716	0
Dörrar och lås/porttele	0	16 900
El	64 385	0
Gård/markytor	438 130	25 213
Summa	536 356	59 639

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	71 078	104 635
Uppvärmning	181 471	173 131
Vatten	50 985	42 899
Sophämtning	27 198	25 993
Summa	330 732	346 658

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 291	16 427
Bredband	31 505	30 586
Fastighetsskatt	23 835	22 785
Summa	73 631	69 798

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	1 446
Juridiska kostnader	0	4 917
Revisionsarvoden	14 438	14 063
Övriga förvaltningskostnader	8 097	5 921
Ekonomisk förvaltning	46 145	40 924
Konsultkostnader	0	5 800
Summa	68 680	73 071

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 454	84 985
Övriga räntekostnader	700	0
Summa	66 154	84 985

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 797 960	17 797 960
Årets inköp	95 676	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 893 636	17 797 960
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 694 158	-1 540 618
Årets avskrivning	-156 728	-153 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 850 886	-1 694 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 042 750	16 103 802
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 130 720</i>	<i>2 130 720</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
Summa	20 000 000	20 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 827	13 581
Summa	13 827	13 581

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 952	23 118
Försäkringspremier	15 861	15 119
Bredband	8 816	8 821
Förvaltning	12 913	11 341
Summa	54 542	58 399

NOT 15, UPPSKRIVNINGSFOND

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	7 931 861	8 016 215
Avskrivning på uppskrivet belopp	-84 354	-84 354
Belopp vid årets utgång	7 847 507	7 931 861

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	5,20 %	889 336	909 652
Stadshypotek	2024-12-01	0,90 %	2 760 000	2 790 000
Summa			3 649 336	3 699 652
Varav kortfristig del			3 649 336	939 652

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 397 756 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 971	3 129
El	8 168	14 300
Uppvärmning	21 674	24 675
Utgiftsräntor	3 964	2 729
Vatten	9 770	-1 464
Löner	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Förutbetalda avgifter/hyror	63 203	63 203
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	144 463	141 285

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 750 000	9 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften kommer höjas under 2024 (5% höjning från och med maj). Föreningen har under 2024 även tecknat planavtal med kommunen för att genom en detaljplaneändring för att få möjlighet att bygga ut vinden. Lägenheterna på översta våningen ska sedan erbjudas möjlighet att köpa ut råvind. Processen för detaljplaneändringen kommer pågå under 2024. Ett av föreningens lån som nu är bundet kommer löpa ut i december 2024.

Underskrifter

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

Malmö

Anders Vincent Vigren
Styrelseledamot

Antti Lavén
Styrelseledamot

Else Welinder
Ordförande

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.05.2024 07:34

DOCUMENT ID:

HyWzAurQMR

ENVELOPE ID:

HyZ0ds7MC-HyWzAurQMR

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Gnistan 10, 769622-2269 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Vincent Vigren anders@vincentvigren.com	Signed Authenticated	04.05.2024 10:04 04.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/28) IP: 83.187.185.200
2. ELSE WELINDER elsewelinder@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:18 08.05.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/08) IP: 109.228.145.92
3. Antti Lavén antti.a.l@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 08:30 13.05.2024 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/16) IP: 94.234.105.205
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.05.2024 08:50 13.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 10, org. nr 769622-2269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 för år 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.05.2024 07:34

DOCUMENT ID:

Hkz0_SmGC


ENVELOPE ID:

HJeWC_SQMA-Hkz0_SmGC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	13.05.2024 08:50 13.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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