

# Brf Gnistan

Årsredovisning 2022

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Gnistan**  
746000-1618  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gnistan, 746000-1618, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jesper Holm	Ordförande	2023
Jenny Pålsson	Ledamot	2023
Edith Le Pluart	Ledamot	2023
Wilhelm Andersson	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Bengt Lenander	Suppleant	2023
Frida Lundgren	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

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

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening (ledamöterna)



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Gnistan 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 39 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 38 och Trelleborgsvägen 14.

Föreningen upplåter 38 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt, samt 1 lägenhet med hyresrätt.

1

1 rok	2 rok	3 rok
29	9	1

Total tomtarea:	978 kvm
Total bostadsarea:	1 954 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1911 kvm
- varav hyresrättsarea:	43 kvm
Total lokalarea:	240 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Stiliga Högtidskläder i Malmö AB	197 kvm
Dahi Naim Mahmoud	43 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-05-29.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Sappa	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 106 kr och planerat underhåll för 98 912 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-07-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 397 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Påbörjat fasad-, dörr- och fönsterrenovering	2021-2022
Stambyte	2020-2021
Underhåll av el	2020-2021
Fasader	2019
Armaturer i trapphus	2019

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under året som gått har vi fortsatt arbeta med den efterlängtade fasadrenoveringen. Detta har stagnerat något efter motsägelser ifrån stadsbyggnadskontoret. Vi kommer uppdatera under projektets gång så snart vi erhåller mer information. Förra årets elkris har vi försökt ge så lite konsekvenser som möjligt, och höjningen som gjordes var under genomsnittet.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 9 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 6 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 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 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avlsäning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 649	1 474	1 375	1 333
Resultat efter finansiella poster*	200	-3 774	-1 218	-89
Förändring av underhållsfond	298	-	-359	-7
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-68	-3 744	-829	-52
Sparande kr / kvm	150	78	175	150
Soliditet (%)	-20	-24	42	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	627	597	580	563
Årsavgift för bostadsrättslokal, kr / kvm	611	611	593	576
Driftskostnad, kr / kvm	388	347	283	297
Energikostnad, kr / kvm*	239	219	164	162
Ränta, kr / kvm	46	47	39	40
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	177	177	175
Lån, kr / kvm	3 077	3 122	1 345	1 390
Räntekänslighet (%)	5	5	2	3
Snittränta (%)	1,50	1,50	2,87	2,86

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

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.

\* Föreningen började med gemensamt inköp av el 2021.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>	
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>45 850</b>	<b>-4 632 000</b>	<b>-</b>	<b>-2 319 838</b>	<b>-3 773 673</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-3 773 673	3 773 673
Avsättning till underhållsfond			397 000	-397 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-98 912	98 913	
<b>Årets resultat</b>					<b>200 236</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 850</b>	<b>-4 632 000</b>	<b>298 088</b>	<b>-6 391 598</b>	<b>200 236</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 093 510
Årets resultat före fondförändring	200 236
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 912
Summa över/underskott	-6 191 362

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-6 191 362</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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 345 166	1 288 386
Övriga rörelseintäkter	3	304 158	185 171
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 649 324</b>	<b>1 473 557</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-955 966	-4 745 058
Övriga externa kostnader	7	-144 007	-217 250
Personalkostnader	8	-219 182	-152 899
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-29 516	-29 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 348 671</b>	<b>-5 144 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>300 653</b>	<b>-3 671 166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		718	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 135	-102 590
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 417</b>	<b>-102 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 236</b>	<b>-3 773 673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 236</b>	<b>-3 773 673</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	4 658 705	4 688 221
Summa materiella anläggningstillgångar		4 658 705	4 688 221
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 658 705	4 688 221
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 999	430
Övriga fordringar		12 984	12 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	170 168	128 508
Summa kortfristiga fordringar		186 151	141 488
<b>Kassa och bank</b>	12	1 141 167	1 106 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 327 318	1 248 152
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 986 023	5 936 373

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 850	45 850
Uppskrivningsfond		4 632 000	4 632 000
Underhållsfond		298 088	-
Summa bundet eget kapital		4 975 938	4 677 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 391 598	-2 319 838
Årets resultat		200 236	-3 773 673
Summa fritt eget kapital		-6 191 362	-6 093 511
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 215 424</b>	<b>-1 415 661</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	6 650 000	6 850 000
Summa långfristiga skulder		6 650 000	6 850 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	100 000	-
Leverantörsskulder		68 157	184 132
Skatteskulder		3 556	6 949
Övriga skulder		-5 362	7 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	385 096	303 728
Summa kortfristiga skulder		551 447	502 034
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 986 023</b>	<b>5 936 373</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	300 653	-3 671 166
Avskrivningar	29 515	29 517
	<b>330 168</b>	<b>-3 641 649</b>
Erhållen ränta	718	83
Erlagd ränta	-101 134	-102 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>229 752</b>	<b>-3 744 157</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-44 663	-46 259
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-50 586	212 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>134 503</b>	<b>-3 577 724</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 000 000
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>34 503</b>	<b>322 276</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 106 664</b>	<b>784 388</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 141 167</b>	<b>1 106 664</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	67 år
-----------	-------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 198 466	1 141 686
Årsavgifter lokaler	146 700	146 700
<b>Summa</b>	<b>1 345 166</b>	<b>1 288 386</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	72 000	71 990
El	181 724	79 504
Överlåtelseavgifter	5 986	4 746
Andrahandsuthyrningsavgifter	28 765	24 473
Övriga intäkter	2 988	4 458
Försäkringsersättningar	12 695	-
<b>Summa</b>	<b>304 158</b>	<b>185 171</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 106	18 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 953
Vattenskador	-	45 131
Klottersanering	-	962
<b>Summa</b>	<b>5 106</b>	<b>69 546</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 000	181 150
VA & sanitet, installationer	-	3 200 831
El, installationer	-	380 725
Huskropp, fasader	73 912	104 508
Huskropp, fönster	-	29 025
Markytor	-	18 750
<b>Summa</b>	<b>98 912</b>	<b>3 914 989</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	86 341	83 281
Städning	963	1 925
Besiktningkostnader	39 026	2 938
Förbrukningsmaterial	380	7 246
El	217 953	154 306
Uppvärmning	211 112	222 096
Vatten och avlopp	96 255	103 264
Avfallshantering	57 079	47 363
Försäkringar	23 698	22 189
Systematiskt brandskyddsarbete	31 682	10 793
Kabel-TV	33 729	31 938
Bredband	53 730	73 184
<b>Summa</b>	<b>851 948</b>	<b>760 523</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 224	26 040
Tele och post	2 600	2 300
Ekonomisk förvaltning	75 660	70 350
Övriga förvaltningskostnader	12 806	19 940
Revision	18 500	16 313
Jurist- och advokatkostnader	18 688	11 253
Bankkostnader	1 247	1 004
Stämpelskatt	-	70 050
Övriga externa kostnader	1 282	-
<b>Summa</b>	<b>144 007</b>	<b>217 250</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	110 000	60 000
Löner till anställda	57 523	55 468
<b>Summa</b>	<b>167 523</b>	<b>115 468</b>
Sociala avgifter	51 659	37 431
<b>Summa</b>	<b>219 182</b>	<b>152 899</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	29 516	29 516
<b>Summa</b>	<b>29 516</b>	<b>29 516</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 967 750	1 967 750
-Mark	4 632 000	4 632 000
	<u>6 599 750</u>	<u>6 599 750</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>6 599 750</b>	<b>6 599 750</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 911 529	-1 882 013
	<u>-1 911 529</u>	<u>-1 882 013</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-29 516	-29 516
	<u>-29 516</u>	<u>-29 516</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 941 045</b>	<b>-1 911 529</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 658 705</b>	<b>4 688 221</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 705	56 221
Mark	4 632 000	4 632 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	30 800 000	25 800 000
Lokaler	2 710 000	2 638 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 510 000</b>	<b>28 438 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 789 000</i>	<i>15 602 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	104 704	78 346
Förutbetalda kostnader	65 464	50 162
<b>Summa</b>	<b>170 168</b>	<b>128 508</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 141 167	1 106 664
<b>Summa</b>	<b>1 141 167</b>	<b>1 106 664</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 650 000	6 750 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 750 000</b>	<b>6 850 000</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	6 750 000	6 850 000
<b>Summa</b>	<b>6 750 000</b>	<b>6 850 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,55 %	2024-01-28	4 000 000		-	4 000 000
SEB	2,80 %	2025-08-28	2 850 000	-	100 000	2 750 000
<b>Summa</b>			<b>6 850 000</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>	<b>6 750 000</b>

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

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	108 921	44 179
Upplupna räntekostnader	1 283	1 298
Förutbetalda intäkter	200 560	160 269
Upplupna revisionsarvoden	17 900	16 400
Upplupna driftskostnader	56 432	81 582
<b>Summa</b>	<b>385 096</b>	<b>303 728</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 950 000	6 950 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 950 000</b>	<b>6 950 000</b>

## Underskrifter

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

Jesper Holm  
Styrelseordförande

Jenny Pålsson

Edith Le Pluart

Wilhelm Andersson

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

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2022 - Brf Gnistan**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 05:01PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**


DOKUMENTNUMMER: 6454E35524F14  
MAJ 08 2023 05:01PM

**Deltagare**




Maj 05 2023  
01:10PM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 07 2023  
05:17AM Jesper Holm granskade dokumentet:

Maj 07 2023  
05:18AM  JESPER HOLM signerade dokumentet


Maj 05 2023  
07:00PM Jenny Pålsson granskade dokumentet:

Maj 05 2023  
07:10PM  JENNY PÅLSSON signerade dokumentet


Maj 05 2023  
10:50PM Edith Le Pluart granskade dokumentet:

Maj 05 2023  
10:51PM  EDITH LE PLUART signerade dokumentet

Maj 08 2023  
08:59AM Wilhelm Andersson granskade dokumentet:

Maj 08 2023  
09:00AM  Karl Wilhelm Andersson signerade dokumentet

Maj 08 2023  
05:00PM Karin Svensson granskade dokumentet:

Maj 08 2023  
05:01PM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Maj 08 2023  
05:01PM Dokumentet har signerats



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gnistan 746000-1618

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## 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 Brf Gnistan för år 2022 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 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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, 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 underskrift


Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse - Brf Gnistan**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 05:01PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**DOKUMENTNUMMER: 6454E4AF96D48  
MAJ 08 2023 05:01PM**Deltagare****Registrerade händelser**

Maj 05 2023 01:13PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2023 05:00PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 08 2023 05:01PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 08 2023 05:01PM	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 intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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. Stagarna 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.

**Årsavgift**

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.

**Årsredovisning**

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

Vi ser om ditt hus!

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

