

Årsredovisning 2024

Brf Gnistan 4

716419-2747



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gnistan 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition / Behandling av förlust	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-18. Stadgar registrerades 2015-04-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Gnistan 4	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 889 kvm. Byggnadernas totalyta är 1889 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Fredrik Svanberg	Ordförande
Åsa Agervald	Styrelseledamot
Beatrice Bushati	Styrelseledamot
Mona Wennberg Hasselskog	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Eckerud
Inez Jovanovic

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor Håkan Daniels AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Renovering tak - gårdshus

Planerade underhåll

2025 ● Renovering tak, plåt inklusive papp och läkt samt hängränna - gatuhus

2026 ● Byte undervärmecentral, termostatventiler samt injustering av värmesystem

2030 ● Diamantslipning trapphus och trappsteg. Målning av entré och våningsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Återvinning	LL Bolagen AB
Vatten samt sophämtning	Stockholm Vatten AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum Markets AB
El	Ellevio AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
El	Telge Energi AB
Banktjänster och lån	Handelsbanken AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En kombination av höjda räntekostnader, energikostnader samt underhåll bidrog till att styrelsen beslutade att höja avgifterna med 40% från och med Januari 2024.

I samband med en vattenskada i tak framförde en medlem i föreningen ersättningsanspråk avseende kostnader för återställande åtgärder under 2023. Föreningen reserverade 449 000 kronor 2023 och höjde den ytterligare till totalt 1 250 000 kronor för detta ändamål under verksamhetsåren 2024. Då det rådde oenighet kring ansvarets omfattning samt ersättningens storlek, ledde detta till en juridisk tvist mellan medlemmen och föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 40%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen vidtagit två viktiga åtgärder i syfte att förbättra verksamhetens effektivitet och medlemmarnas service. Föreningen har tecknat avtal med Nabo Group AB för teknisk- och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel, med målsättningen att effektivisera den löpande förvaltningen samt minska administrativa kostnader.

Vidare har föreningen inlett ett samarbete med LL Bolagen för att möjliggöra och underlätta återvinning för medlemmarna, vilket utgör ett led i föreningens ambition att främja hållbarhet och god avfallshantering inom fastigheten.

Övriga uppgifter

Föreningen har under de senaste åren genomfört och planerat flera större underhållsåtgärder. År 2022 genomfördes en renovering av taket på gårdshuset, och under 2025 planeras motsvarande åtgärd för gatuhuset, inklusive byte av plåt, papp, läkt samt hängrännor.

Därefter återstår ett större planerat arbete under 2026, innefattande byte av undervärmecentral, termostatter samt injustering av värmesystemet.

Efter genomförandet av dessa åtgärder bedöms föreningens behov av större underhåll vara mycket begränsat fram till år 2030. Denna period av relativt låga underhållsutgifter bidrar till ökad förutsägbarhet i föreningens ekonomiska planering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 419 224	997 627	1 015	936
Resultat efter fin. poster	-1 076 466	-578 115	-1 782	-1 275
Soliditet (%)	20	29	32	51
Yttre fond	80 000	40 000	-	200
Taxeringsvärde	103 000 000	103 000 000	103 000	68 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	515	515	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	91,7	95,8	96,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 023	4 041	3 793	3 808
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 023	4 041	3 793	3 808
Sparande per kvm totalyta, kr	-462	-199	-843	-52
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	38	30	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	169	147	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	245	208	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,20	3,19	1,11	0,54
Räntekänslighet (%)	5,58	7,85	7,37	7,96

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för 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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har under 2024 fortsatt att arbeta aktivt med att stärka och utveckla föreningens ekonomiska ställning. Detta arbete har resulterat i att rörelseintäkterna ökade med 33%, samtidigt som driftkostnaderna minskade med 7%, trots en fortsatt hög inflation. De finansiella kostnaderna ökade dock med 67% till följd av det rådande höga ränteläget, vilket haft en negativ inverkan på årets resultat. Bortsett från reserveringen för taket uppvisar det justerade resultatet för 2024 en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Det negativa resultatet, justerat för avskrivningar, och reservationer uppgick till -72 582 kr – en förbättring med 80% jämfört med 2023. Styrelsen bedömer att resultatet kommer att vara positivt vid ett normaliserat ränteläge.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 716 090	-	-	3 716 090
Upplåtelseavgifter	11 882 219	-	-	11 882 219
Fond, yttre underhåll	40 000	-	40 000	80 000
Balanserat resultat	-11 645 640	-578 115	-40 000	-12 263 755
Årets resultat	-578 115	578 115	-1 076 466	-1 076 466
Eget kapital	3 414 554	0	-1 076 466	2 338 088

Resultatdisposition / Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 263 755
Årets resultat	-1 076 466
Totalt	-13 340 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	-13 380 221
	-13 340 221

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 419 224	997 627
Övriga rörelseintäkter	3	4 966	62 766
Summa rörelseintäkter		1 424 190	1 060 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 793 489	-1 026 849
Övriga externa kostnader	8	-101 592	-142 324
Personalkostnader	9	-10 513	-31 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 884	-202 884
Summa rörelsekostnader		-2 108 479	-1 403 592
RÖRELSERESULTAT		-684 288	-343 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 057	1 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-396 235	-235 957
Summa finansiella poster		-392 178	-234 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 076 466	-578 115
ÅRETS RESULTAT		-1 076 466	-578 115

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 955 730	11 158 614
Summa materiella anläggningstillgångar		10 955 730	11 158 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 955 730	11 158 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		120 043	93 175
Övriga fordringar	12	584 863	566 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84 786	68 818
Summa kortfristiga fordringar		789 692	728 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		789 692	728 063
SUMMA TILLGÅNGAR		11 745 422	11 886 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 598 309	15 598 309
Fond för yttre underhåll		80 000	40 000
Summa bundet eget kapital		15 678 309	15 638 309
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 263 755	-11 645 640
Årets resultat		-1 076 466	-578 115
Summa ansamlad förlust		-13 340 221	-12 223 755
SUMMA EGET KAPITAL		2 338 088	3 414 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 072 500	2 500 000
Summa långfristiga skulder		1 072 500	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 527 250	5 132 750
Leverantörsskulder		163 312	75 983
Skatteskulder		3 054	4 146
Övriga kortfristiga skulder		12 264	19 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 628 954	739 779
Summa kortfristiga skulder		8 334 834	5 972 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 745 422	11 886 677

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-684 288	-343 199
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	202 884	202 884
	-481 404	-140 315
Erhållen ränta	4 057	1 040
Erlagd ränta	-348 141	-215 697
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-825 488	-354 971
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 359	-74 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	920 117	-360 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 270	-790 194
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-33 000	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33 000	467 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	19 270	-323 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	560 462	883 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	579 732	560 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gnistan 4 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 kabel-tv, 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 2 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 361 125	972 252
Hysesintäkter, lokaler	14 400	14 400
Övriga intäkter	43 699	10 975
Summa	1 419 224	997 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	1
Återbetaln. all Framtid	4 964	5 709
Övriga intäkter, moms	0	54 430
Övriga rörelseintäkter	0	2 626
Summa	4 966	62 766

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43 808	93 331
Städning	54 098	65 268
Besiktning och service	53 373	14 805
Trädgårdsarbete	9 452	9 515
Snöskottning	6 288	5 413
Övrigt	4 988	0
Summa	172 006	188 332

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 308	3 641
Bostäder	2 638	0
Soprum/miljöanläggning	0	11 069
Dörrar och lås/porttele	12 858	18 525
VA	15 679	0
Ventilation	0	23 125
El	897	0
Tak	802 319	0
Temp. rep und eller projekt	0	81 250
Summa	837 699	137 610

Tak avser huvudsakligen reservation för en medlems ersättningsanspråk mot föreningen för återställande åtgärder för en vattenskada i tak.

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	55 637	72 534
Uppvärmning	354 220	318 699
Vatten	88 329	70 740
Sophämtning	98 481	78 602
Summa	596 667	540 575

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 719	33 487
Kabel-TV	82 657	77 670
Arvode teknisk förvaltning	17 127	0
Fastighetsavgift	50 614	49 175
Summa	187 117	160 332

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	42 421
Övriga förvaltningskostnader	20 340	28 306
Revisionsarvoden	22 000	22 125
Ekonomisk förvaltning	46 252	49 472
Konsultkostnader	13 000	0
Summa	101 592	142 324

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	8 000	24 000
Sociala avgifter	2 513	7 535
Summa	10 513	31 535

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	395 889	235 820
Övriga räntekostnader	346	137
Summa	396 235	235 957

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 464 978	15 464 978
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 464 978	15 464 978
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 306 365	-4 103 481
Årets avskrivning	-202 884	-202 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 509 249	-4 306 365
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 955 730	11 158 614
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 170 355</i>	<i>2 170 355</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Summa	103 000 000	103 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 131	5 608
Nabo Klientmedelskonto	402 816	261 503
Borgo	176 916	298 959
Summa	584 863	566 070

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 721	13 649
Fastighetsskötsel	9 336	0
Försäkringspremier	26 060	23 473
Kabel-TV	20 387	20 133
Förvaltning	12 282	11 563
Summa	84 786	68 818

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	4,03 %	2 128 500	2 150 500
Stadshypotek	2026-09-01	3,01 %	1 075 250	1 086 250
Stadshypotek	2025-02-04	4,03 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-02-02	4,03 %	396 000	396 000
Stadshypotek	2025-09-01	4,65 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2025-03-27	3,58 %	500 000	500 000
Summa			7 599 750	7 632 750
Varav kortfristig del			6 527 250	5 132 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 558 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260 506	459 726
Fastighetsskötsel	0	3 216
El	4 980	5 175
Uppvärmning	44 375	46 824
Utgiftsräntor	92 708	44 614
Vatten	14 736	11 883
Löner	24 000	24 000
Sociala avgifter	7 538	7 538
Förutbetalda avgifter/hyror	159 111	115 803
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	1 628 954	739 779

Övriga kostnader avser huvudsakligen reservation för en medlems ersättningsanspråk motföreningen för återställande åtgärder för en vattenskada i tak.

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 900 000	7 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 har den tvist som uppstod mellan föreningen och en medlem, med anledning av en vattenskada i taket, fått sin slutliga lösning. Tvisten avsåg ersättningsanspråk för återställande åtgärder, och föreningen hade under räkenskapsåren 2023 reserverat 449 000 kronor och under 2024 1 250 000 kronor för detta ändamål. Efter förhandlingar har parterna nått en överenskommelse, varvid föreningen under 2025 erlagt 1,725 miljoner kronor till medlemmen som slutlig reglering. För att delvis finansiera denna utgift har föreningen höjt årsavgifterna med 10 procent från årets början samt upptagit ett lån.

Underskrifter

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

Stockholm

Beatrice Bushati
Styrelseledamot

Mona Wennberg Hasselskog
Styrelseledamot

Olof Fredrik Svanberg
Ordförande

Åsa Agervald
Styrelseledamot

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

Karl-Håkan Daniels
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 16:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.06.2025 15:10

DOCUMENT ID:

HyGnNeWPXxx

ENVELOPE ID:

S1x9VebDQxx-HyGnNeWPXxx

DOCUMENT NAME:

Brf Gnistan 4, 716419-2747 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

6d0c9e702222d156a3e2fd90c64b9d6b873a71af0034d9
9fc5b5f8488a3de5462b4c0af7a64f9d89045139d423090
626e06572e3561e9587bfb3496fc0080c33

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Jekaterina Bushati beatrice.bushati@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 16:40 11.06.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.165.12
2. ÅSA MARIA LARSDOTTE R AGERVALD asa@agervald.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 11:07 12.06.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.165.31
3. Mona Linda Wennberg Hasselskog mona@fazam.ai	 Signed Authenticated	12.06.2025 15:06 12.06.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.166.62
4. Olof Fredrik Svanberg olof@svanberg.io	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:16 11.06.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.135.240
5. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:47 12.06.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.181.119

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gnistan 4
Org.nr. 716419-2747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan 4 för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen har under 2025 träffats uppgörelse i en tvist om ersättning för reparation. Uppgörelsen innebär att föreningen utger 1 725 tkr. I bokslutet har avsatts 1 250 tkr vilket innebär att 475 tkr kommer att belasta 2025.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gnistan 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhet, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 16:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.06.2025 15:10

DOCUMENT ID:

Sy34gWDmee

ENVELOPE ID:

BJqEgWvmgl-Sy34gWDmee

DOCUMENT NAME:

RB Gnistan 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

a4367165084af2ed4fb3f5d8ed2eda0f3202032d1a80ca2
5fe7ee4c1d7a17069e00fb27596701509ad58e634e3157
78373ff1733f26485f061960ae26644d856

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Håkan Daniels	Signed	12.06.2025 16:49	eID	Swedish BankID
hakan@hakandaniels.se	Authenticated	12.06.2025 16:48	Low	IP: 80.216.181.119

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed