

Årsredovisning 2025

Brf Gnistan 4

716419-2747



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gnistan 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Gnistan 4	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag: Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

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

Styrelsens sammansättning

Olof Fredrik Svanberg	Ordförande
Åsa Agervald	Styrelseledamot
Beatrice Bushati	Styrelseledamot
Marcus Wagner	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan, upprättad maj 2024.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Renovering tak - gårdshus

Planerade underhåll

2025-2026 ● Renovering tak, plåt inklusive papp och läkt samt hängränna - gatuhus

2026 ● Byte delar av panel på barnvagnsförråd

2026-2027 ● Byte av torkskåp och torktumlare
Planerat byte av undervärmecentral, termostatventiler samt injustering av värmesystem

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året beslutade föreningen att höja årsavgifterna med ca 13% med anledning av planerad takrenovering under 2025–2026 samt ökade omkostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10% och 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen påbörjade även en omläggning av lån från Handelsbanken till SEB. Åtgärden förväntas medföra lägre räntesats och minskade räntekostnader, med huvudsaklig effekt under 2026. I början av hösten 2025 ändrades föreningens försäkringslösning från Brandkontoret till Folksam, vilket innebar både minskade kostnader och ett utökat försäkringsskydd. Föreningen omförhandlade även avtal för bland annat bredband, vilket bidrog till lägre kostnader.

Övriga uppgifter

Föreningen befinner sig i slutskedet av en period med omfattande renoveringsåtgärder, där kulmen bedöms infalla kring årsskiftet 2025/2026. Efter genomförda större renoveringsinsatser återstår i huvudsak åtgärder avseende undercentralen.

Styrelsen bedömer, utöver vad som anges under planerat underhåll, åtgärder kopplade till undercentralen samt de vattenskador som uppkommit efter räkenskapsårets utgång, att några ytterligare större kommande renoveringar eller underhållsinsatser för närvarande inte föreligger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 579 553	1 419 224	997 627	1 014 944
Resultat efter fin. poster	-910 246	-1 076 466	-578 115	-1 781 933
Soliditet (%)	11	20	29	32
Yttre fond	120 000	80 000	40 000	-
Taxeringsvärde	99 000 000	103 000 000	103 000 000	103 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	721	515	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,6	91,7	95,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 607	4 023	4 041	3 793
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 607	4 023	4 041	3 793
Sparande / kvm totalyta, kr	-362	-462	-199	-843
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	29	38	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	188	169	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	47	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	264	245	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	5,20	3,19	1,11
Räntekänslighet (%)	6,90	5,58	7,85	7,37

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust om 876 tkr. Resultatet har dock påverkats av flera poster som inte bedöms återspegla föreningens normala löpande förvaltning. I posten övriga förvaltningskostnader ingår cirka 595 tkr avseende slutreglering av en tidigare tvist med medlem kopplad till en vattenskada, inklusive tillhörande juridiska kostnader. Därutöver har resultatet belastats med avskrivningar om cirka 226 tkr, reservering för osäker fordran om cirka 30 tkr samt en periodiseringseffekt avseende styrelsearvode om cirka 25 tkr.

Sammantaget uppgår dessa poster till cirka 876 tkr. Efter justering för dessa poster skulle årets resultat uppgå till cirka 0 tkr. Styrelsen bedömer därmed att årets negativa resultat i huvudsak förklaras av kostnader av engångskaraktär, periodiseringseffekter och avskrivningar, och att föreningens underliggande resultat för året är i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 716 090	-	-	3 716 090
Upplåtelseavgifter	11 882 219	-	-	11 882 219
Fond, yttre underhåll	80 000	-	40 000	120 000
Balanserat resultat	-12 263 755	-1 076 466	-40 000	-13 380 221
Årets resultat	-1 076 466	1 076 466	-910 246	-910 246
Eget kapital	2 338 088	0	-910 246	1 427 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 380 221
Årets resultat	-910 246
Totalt	-14 290 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	-14 330 467
	-14 290 467

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 579 553	1 419 224
Övriga rörelseintäkter	3	13 608	4 966
Summa rörelseintäkter		1 593 161	1 424 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 138 846	-1 793 489
Övriga externa kostnader	8	-823 982	-101 592
Personalkostnader	9	-65 707	-10 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 647	-202 884
Summa rörelsekostnader		-2 254 182	-2 108 479
RÖRELSERESULTAT		-661 021	-684 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		478	4 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-249 703	-396 235
Summa finansiella poster		-249 225	-392 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-910 246	-1 076 466
ÅRETS RESULTAT		-910 246	-1 076 466

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	10 730 083	10 955 730
Pågående projekt	12	1 169 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 899 208	10 955 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 899 208	10 955 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 107	120 043
Övriga fordringar	13	1 574 561	584 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 582	84 786
Summa kortfristiga fordringar		1 684 250	789 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 684 250	789 692
SUMMA TILLGÅNGAR		13 583 458	11 745 422

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 598 309	15 598 309
Fond för yttre underhåll		120 000	80 000
Summa bundet eget kapital		15 718 309	15 678 309
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 380 221	-12 263 755
Årets resultat		-910 246	-1 076 466
Summa ansamlad förlust		-14 290 467	-13 340 221
SUMMA EGET KAPITAL		1 427 842	2 338 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	1 072 500
Summa långfristiga skulder		0	1 072 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 591 750	6 527 250
Leverantörsskulder		1 227 739	163 312
Skatteskulder		5 968	3 054
Övriga kortfristiga skulder		-31	12 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	330 190	1 628 954
Summa kortfristiga skulder		12 155 616	8 334 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 583 458	11 745 422

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-661 021	-684 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 647	202 884
	-435 374	-481 404
Erhållen ränta	478	4 057
Erlagd ränta	-315 306	-348 141
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-750 202	-825 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	95 069	-42 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-178 115	920 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-833 248	52 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 169 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 169 125	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 025 000	0
Amortering av lån	-33 000	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 992 000	-33 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	989 627	19 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	579 732	560 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 569 359	579 732

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gnistan 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	120 år
Yttertak	60 år
Fasader	40 år
Balkonger	40 år
Fönster	60 år
Stamledningar VA	50 år
El	50 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 534 680	1 361 125
Hysesintäkter, lokaler	14 400	14 400
Övriga intäkter	30 473	43 699
Summa	1 579 553	1 419 224

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Återbetaln All Framtid	0	4 964
Övriga intäkter	13 608	0
Summa	13 608	4 966

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 253	43 808
Städning	56 450	54 098
Besiktning och service	60 570	53 373
Trädgårdsarbete	4 008	9 452
Snöskottning	5 663	6 288
Övrigt	0	4 988
Summa	170 945	172 006

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 308
Bostäder	3 422	2 638
Tvättstuga	1 369	0
Trapphus/port/entr	9 044	0
Dörrar och lås/porttele	35 605	12 858
VA	36 714	15 679
El	7 141	897
Kabel-tv/bredband	4 012	0
Tak	20 735	802 319
Fönster	8 790	0
Gård/markytor	18 889	0
Försäkringsärenden/vattenskada	7 135	0
Summa	152 856	837 699

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	67 358	55 637
Uppvärmning	340 755	354 220
Vatten	96 701	88 329
Sophämtning	116 662	98 481
Summa	621 476	596 667

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 408	36 719
Övrigt	6 297	0
Kabel-TV	76 702	82 657
Arvode Teknisk förvaltning	22 719	17 127
Fastighetsskatt	53 444	50 614
Summa	193 570	187 117

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 154	0
Övriga förvaltningskostnader	617 966	20 340
Juridiska kostnader	120 360	0
Revisionsarvoden	25 250	22 000
Ekonomisk förvaltning	46 252	46 252
Konsultkostnader	0	13 000
Summa	823 982	101 592

I posten Övriga förvaltningskostnader ingår cirka 475 tkr avseende slutreglering av en tidigare tvist med medlem kopplad till en vattenskada.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	8 000
Sociala avgifter	15 707	2 513
Summa	65 707	10 513

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	248 355	395 889
Övriga räntekostnader	1 348	346
Summa	249 703	396 235

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 464 978	15 464 978
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 464 978	15 464 978
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 509 249	-4 306 365
Årets avskrivning	-225 647	-202 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 734 896	-4 509 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 730 083	10 955 730
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 170 355</i>	<i>2 170 355</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	74 000 000
Summa	99 000 000	103 000 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 169 125	0
Summa pågående arbeten	1 169 125	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 202	5 131
Nabo Klientmedelskonto	722 952	402 816
Borgo Räntekonto	846 407	176 916
Summa	1 574 561	584 863

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 492	16 721
Fastighetsskötsel	9 705	9 336
Försäkringspremier	8 347	26 060
Kabel-TV	15 542	20 387
Förvaltning	14 496	12 282
Summa	64 582	84 786

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	2,73 %	2 106 500	2 128 500
Stadshypotek	2026-09-01	3,01 %	1 064 250	1 075 250
Stadshypotek	2026-02-05	2,73 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,73 %	396 000	396 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,88 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2026-12-28	2,25 %		500 000
SEB	2026-12-28	2,25 %	500 000	
SEB	2026-12-28	2,26 %	3 025 000	
Summa			10 591 750	7 599 750
Varav kortfristig del			10 591 750	6 527 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 400 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 893	1 260 506
El	5 536	4 980
Uppvärmning	43 120	44 375
Utgiftsräntor	27 105	92 708
Vatten	16 163	14 736
Löner	50 000	24 000
Sociala avgifter	20 964	7 538
Förutbetalda avgifter/hyror	134 409	159 111
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	330 190	1 628 954

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 925 000	7 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har takrenoveringen fortsatt under första kvartalet. Därutöver har en tidigare fordran avseende förrådshyra till medlem uppdagats och reglerats, vilket inbringade cirka 40 tkr. Föreningen arbetar även aktivt med att öka intäkterna genom uthyrning av lokal och förråd. Vidare har nya lån upptagits, bland annat i syfte att finansiera takrenoveringen. Årsavgifterna höjdes med 5 procent från och med den 31 mars 2026. Beslutet fattades i syfte att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning samt skapa förutsättningar för ett fortsatt tryggt och hållbart underhåll av fastigheten. Under våren 2026 har vattenläckor uppstått i gatuhuset, vilket medfört skador i två berörda lägenheter. Föreningen har låtit utföra fuktmätning och läcksökning samt påbörjat rivning, uttorkning och förberedande åtgärder. De fel som orsakat läckagen kommer att åtgärdas och berörda ytskikt återställas. Kostnaderna är ännu inte fastställda och kan därför inte beloppssättas, men styrelsen bedömer att åtgärderna kan medföra betydande oplanerade kostnader för föreningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-17.

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

Stockholm

Olof Fredrik Svanberg
Ordförande

Åsa Agervald
Styrelseledamot

Beatrice Bushati
Styrelseledamot

Marcus Wagner
Styrelseledamot

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

Karl-Håkan Daniels
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.06.2026 09:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.06.2026 11:00

DOCUMENT ID:

ry4rz1eGMx

ENVELOPE ID:

HyXrMJefGx-ry4rz1eGMx

DOCUMENT NAME:

Brf Gnistan 4, 716419-2747 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

91a52c95b7094b531c4ad8cefb67e698c5675ab0f8f724
933688843a140c881f0d855f0a554b31e3a6ea671c0111
1e4e2e3ee22326de52e15833e40f479abae

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	17.06.2026 11:05 17.06.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.142
2. MARCUS WAGNER Marcus.wagner90@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2026 14:52 17.06.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.248.13.254
3. ÅSA MARIA LARSDOTTE R AGERVALD asa@agervald.se	 Signed Authenticated	18.06.2026 11:51 18.06.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.61
4. Olof Fredrik Svanberg olof@svanberg.io	 Signed Authenticated	21.06.2026 23:59 18.06.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.4.124
5. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	 Signed Authenticated	22.06.2026 09:17 22.06.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.248

* 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