



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8126 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hälsan 10	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-01-01	1994

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	88
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 359
Totalt 76 objekt		5 447

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 41 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hema Lehocky	Ordförande	2020-07-06	
Mikael Holst	Ledamot	2018-07-18	
Mikael Lundström	Ledamot	2020-07-06	
Gustaf Smedman	Ledamot	2019-01-29	
Georgios Foufas	Ledamot	2016-08-30	
Erik Borg	Ledamot	2022-12-28	2023-03-27
Tina Fernandes	Ledamot	2021-06-02	2023-07-01
Robert Lagergren	Ledamot	2023-02-22	
Karl Nordlin	Ledamot	2023-07-01	
Anne-Christine Blixt	Suppleant	2018-07-18	
Per Holmström	Suppleant	2020-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hema Lehocky, Gustaf Smedman, Mikael Holst.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Lundström, Hema Lehocky, Gustaf Smedman och Georgios Foufas.

Revisorer har varit: Bengt Roos ordinarie och Göran Geiryd, suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kristoffer Johansson (sammankallande), Hans Wahrenberg, Niklas Ingvar och Barbro Ehnбом valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-29.

Årsavgiften höjdes med 15% från årskiftet 2023 och ytterligare 10% från 1:a oktober. I november togs beslut om nästa avgiftshöjning om 10% per 1/1 2024.

Fönsterrenovering genomfördes under året efter noggrann inventering av fastighetens samtliga fönster. Befintliga till fastigheten tillhörande markiser inventerades och kommer att renoveras under 2024.

Fortsatt arbete med justeringar och förbättring av ventilation Döbelnsgatan 18 har skett under året. Detta kompletterar tidigare års större renovering och investering i ny utrustning.

Beskärning av träd, och förbättring av utemiljön på gården genom nyplantering av rabatter och införskaffning av fler trädgårdsmöbler till innegårdarna.

Matavfallssortering infördes.

Löpande mindre reparationer och åtgärder under året i samarbete med fastighetens förvaltare:

Besiktning och mindre reparationer av hissen på Tulegatan 5B.

Ny belysning i garaget installerades.

Läckande avlopp i källaren åtgärdades.

Sotning av rökkanaler utfördes.

Fortsatt arbete med att motarbeta skadedjur, främst råttor på gården och fåglar på taket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Reparationer av bärande pelare i garage.
2020	Åtgärdat korrosion av bjälklag för original balkongerna.
2020	Utredning av fukt i grund och källare.
2020	Spolning och filmning av dagvattenrör och dagvattenbrunnar.
2020	Sanering av källare efter angrepp av råttor.
2020	Sanering av tak efter angrepp av måsar.
2020	Radonmätning i lägenheter.
2020	Nya fläktar med värmeåtervinning Döbelnsgatan 18 och ny undercentral till hela fastigheten.
2019	Spolning av stammar.
2017	Ny hiss på Döbelnsgatan 18.
2013	Fjärrvärmecentral.
2013	Ventilation
2012	OVK besiktning.
2011	Spolning av stammar Döbelnsgatan 18.
2011	Takreparationer och målning
2010	Fasadrenovering.
2010	Taktätning och målning.
2010	Fönster och fasad.
2005	Balkongbygge.
1995	Tak och fönster
1994	Vattenledningar (stambyte i kök och badrum).
2023	Fönstermålning och renovering, samtliga fönster.
2023	Matavfallssortering
2023	Förbättring av utemiljön på innegårdarna
2023	Stamspolning
2023	Sotning av rökkanaler
2023	Ny belysning i garaget

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering a samtliga markiser med tygbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	63	117	193	129
Skuldsättning, kr/kvm	6 606	6 593	6 593	6 593	5 951
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 659	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	220	224	224	195	204
Årsavgifter, kr/kvm	899	763	763	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	958	811	810	863	864
Nettoomsättning, tkr	5 104	4 359	4 363	4 359	4 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	-640	-1 180	-978	-2 121	-55
Soliditet, %	38	40	41	41	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 122kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 515 212	0	0	23 515 212
Upplåtelseavgifter, kr	1 424 000	0	0	1 424 000
Underhållsfond, kr	3 975 960	0	212 240	4 188 200
S:a bundet eget kapital, kr	28 915 172	0	212 240	29 127 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 416 759	-1 180 307	-212 240	-4 809 306
Årets resultat, kr	-1 180 307	1 180 307	-639 801	-639 801
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 597 066	0	-852 041	-5 449 107
S:a eget kapital, kr	24 318 106	0	-639 801	23 678 305

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 760 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 597 066
Årets resultat, kr	-639 801
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 449 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 449 107
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 103 542	4 347 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 475	47 064
Summa Rörelseintäkter		5 210 017	4 394 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 413 793	-3 772 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 513	-148 611
Personalkostnader	Not 6	-71 383	-71 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 192 108	-1 192 108
Summa Rörelsekostnader		-4 931 797	-5 184 728
Rörelseresultat		278 220	-790 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	139 028	20 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 057 048	-410 548
Summa Finansiella poster		-918 020	-389 882
Resultat efter finansiella poster		-639 801	-1 180 307
Resultat före skatt		-639 801	-1 180 307
Årets resultat		-639 801	-1 180 307

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	54 126 866	55 318 975
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 357 214	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 484 080	55 318 975

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

58 484 580 **55 319 475**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 168	14 591
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 025 770	294 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	454 212	385 626
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 481 150	694 860

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 401 582	5 344 905
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 401 582	5 344 905

Summa Omsättningstillgångar

3 882 732 **6 039 765**

Summa Tillgångar

62 367 312 **61 359 239**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 939 212	24 939 212
Fond för yttre underhåll	4 188 200	3 975 960
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	29 127 412	28 915 172

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 809 306	-3 416 759
Årets resultat	-639 801	-1 180 307
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 449 107	-4 597 066

Summa Eget kapital

23 678 305 **24 318 106**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 911 250	35 911 250
Leverantörsskulder		1 464 122	111 463
Skatteskulder		14 049	9 289
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	291 989	291 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 007 597	717 142
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		38 689 007	37 041 133

Summa Skulder

38 689 007 **37 041 133**

Summa Eget kapital och skulder

62 367 312 **61 359 239**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 278 220 -790 425

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 192 108 1 192 108

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 192 108 1 192 108

Erhållen ränta 139 028 20 666

Erlagd ränta -941 205 -353 361

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

668 151 68 988

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -55 218 -12 978

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 532 031 16 266

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 476 813 3 288

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 144 964 72 277

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 357 214 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 357 214 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0

Årets kassaflöde

-2 212 250 72 277

Likvida medel vid årets början 5 638 997 5 566 720

Likvida medel vid årets slut 3 426 746 5 638 997

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 818 552	4 087 836
	Årsavgifter lokaler	31 476	26 700
	Hyror lokaler	33 072	33 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	207 500	210 000
	Hyror övrigt	20 100	20 100
	Övriga primära intäkter	34 414	8 603
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 145 114	4 386 311
	Avgiftsbortfall	-2 500	0
	Hysesbortfall	-39 072	-39 072
	<i>Summa</i>	-41 572	-39 072
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 103 542	4 347 239
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och övriga intäkter	106 475	47 064
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	106 475	47 064
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-191 515	-181 235
	Snö och halk-bekämpning	-162 683	-55 439
	Reparationer	-301 451	-466 180
	Planerat underhåll	-112 760	-332 075
	Försäringsskador	0	-69 451
	El	-208 703	-355 566
	Uppvärmning	-819 428	-743 567
	Vatten	-169 783	-120 527
	Sophämtning	-137 012	-165 920
	Fastighetsförsäkring	-78 505	-73 625
	Kabel-TV och bredband	-39 196	-30 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 412	-130 652
	Förvaltningsavtalskostnader	-199 845	-190 084
	Tomträttsavgäld	-857 500	-857 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 413 793	-3 772 626

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 225	-6 356
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 098	-2 155
	Administrationskostnader	-66 160	-50 932
	Extern revision	-13 700	-12 075
	Konsultkostnader	-86 694	0
	Medlemsavgifter	-25 940	-25 940
	Övriga förvaltningskostnader	-29 696	-51 153
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-254 513	-148 611
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 400	-4 400
	Övriga arvoden	-52 026	-52 026
	Sociala avgifter	-14 957	-14 957
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 383	-71 383
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	221	224
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	138 807	20 442
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	139 028	20 666
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 056 553	-410 008
	Övriga räntekostnader	-495	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 057 048	-410 548

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 092 794	67 092 794
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	67 092 794	67 092 794
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 773 819	-10 581 711
	Årets avskrivningar	-1 192 108	-1 192 108
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 965 928	-11 773 819
	Utgående redovisat värde	54 126 866	55 318 975
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 743 000	1 743 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	993 000	993 000
	Summa	315 736 000	315 736 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	42 000 000	42 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	4 357 214	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	4 357 214	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 025 164	294 092
	Övriga fordringar	606	551
	Summa Övriga fordringar	2 025 770	294 643

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 212	385 626		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	454 212	385 626		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 2	1 401 582	5 344 905		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 401 582	5 344 905		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,78%	2024-02-28	13 796 250	0
	Swedbank	4,73%	2024-01-28	12 265 000	0
	Swedbank	4,66%	2024-03-28	9 850 000	0
				35 911 250	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			35 911 250	
	Kortfristig del			35 911 250	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Inre fond	286 236	286 236		
	Övriga kortfristiga skulder	5 753	0		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	291 989	286 236		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	520 174	408 485		
	Upplupna räntekostnader	189 748	73 905		
	Övriga upplupna kostnader	297 675	240 505		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 007 597	722 895		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm, org.nr. 716417-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 misstag, 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Roos
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEMA LEHOCKY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:32:03



GEORGIOS FOUFAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:39:19



MIKAEL HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:23:52



MIKAEL LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:03:51



GUSTAF SMEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:29:40



KARL NORDLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:34:56



ROBERT LAGERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:30:06



BENGT ROOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:55:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:41:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT ROOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:57:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:40:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.