



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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	2034-01-01	1929

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	0
1	lokal (bostadsrätt)	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	
Andreas Söneby	Ledamot	2024-06-02	
Gustaf Smedman	Ledamot	2019-01-29	
Joanna Andersson	Ledamot	2024-06-02	
Georgios Foufas	Ledamot	2016-08-30	
Robert Lagergren	Ledamot	2023-02-22	
Karl Nordlin	Ledamot	2023-07-01	2024-06-02
Anne-Christine Blixt	Suppleant	2018-07-18	
Per Holmström	Suppleant	2020-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Georgios Foufas och Mikael Lundström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Bengt Roos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10 % från 2024-01-01.

Tomträttsavgälden förändrades med 224 kr/kvm för 2024 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 382 kr/kvm.

Föreningen har en 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 2024-09-26.

I november 2024 togs beslut om avgiftshöjning med 3% för bostäderna och 2% för garageplatserna från 1/1 2025.

Fönsterrenovering avslutades i början av året efter noggrann inventering av fastighetens samtliga fönster. Befintliga till fastigheten tillhörande markiser inventerades och renoverades 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.

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

Besiktning och mindre reparationer av hissen på Tulegatan 5B.

Vattenskador åtgärdades.

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

Under året har föreningen fortsatt utredningen kring möjligheten till vindsexploatering samt ombyggnad av tvättstugan till bostadslägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av samtliga markiser
2024	Rengöring av frånluftskanaler
2023	Fönstermålning och renovering av samtliga fönster.
2023	Ny belysning i garaget
2023	Sotning av rökkanaler
2023	Stamspolning
2023	Ny matavfallssortering
2022	Förbättring av utemiljön på innegårdarna
2021	Åtgärdat korrosion av bjälklag för original balkongerna.
2020	OVK
2020	Utredning av fukt i grund och källare.
2020	Reparationer av bärande pelare i garage.
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
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).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025	Tätning och målning av delar av yttertaket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	29	122	63	117	193
Skuldsättning, kr/kvm	6 606	6 606	6 593	6 593	6 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 659	6 659	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	232	220	224	224	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 062	899	763	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 144	958	811	810	863
Nettoomsättning, tkr	5 950	5 104	4 359	4 363	4 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 726	-640	-1 180	-978	-2 121
Soliditet, %	37	38	40	41	41

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 2022-2020 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 515 212	0	0	23 515 212
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 424 000	0	0	1 424 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 188 200	0	-338 928	3 849 272
S:a bundet eget kapital, kr	29 127 412	0	-338 928	28 788 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 809 306	-639 801	338 928	-5 110 179
Årets resultat, kr	-639 801	639 801	-1 726 206	-1 726 206
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 449 107	0	-1 387 278	-6 836 385
S:a eget kapital, kr	23 678 305	0	-1 726 206	21 952 099

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 627 928 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 449 107
Årets resultat, kr	-1 726 206
Reservation till underhållsfond, kr	-289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	627 928
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 836 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 836 385

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 950 063	5 103 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	271 036	106 475
Summa Rörelseintäkter		6 221 099	5 210 017

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 621 096	-3 413 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 756	-254 513
Personalkostnader	Not 6	-71 383	-71 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 258 472	-1 192 108
Summa Rörelsekostnader		-6 370 707	-4 931 797

Rörelseresultat

-149 608 **278 220**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 832	139 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 590 429	-1 057 048
Summa Finansiella poster		-1 576 597	-918 020

Resultat efter finansiella poster

-1 726 206 **-639 801**

Resultat före skatt

-1 726 206 **-639 801**

Årets resultat

-1 726 206 **-639 801**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	58 556 735	54 126 866
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	4 357 214
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 556 735	58 484 080
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		58 557 235	58 484 580

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 404	1 168
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	352 962	2 025 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	586 408	454 212
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		941 773	2 481 150
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	216 974	1 401 582
<i>Summa Kassa och bank</i>		216 974	1 401 582
Summa Omsättningstillgångar		1 158 747	3 882 732
Summa Tillgångar		59 715 983	62 367 312

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 939 212	24 939 212
Fond för yttre underhåll	3 849 272	4 188 200
Summa Bundet eget kapital	28 788 484	29 127 412
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-5 110 179	-4 809 306
Årets resultat	-1 726 206	-639 801
Summa Ansamlad förlust	-6 836 384	-5 449 107
Summa Eget kapital	21 952 100	23 678 305
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 35 911 250	35 911 250
Leverantörsskulder	655 720	1 464 122
Skatteskulder	15 464	14 049
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 296 706	291 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 884 743	1 007 597
Summa Kortfristiga skulder	37 763 883	38 689 007
Summa Skulder	37 763 883	38 689 007
Summa Eget kapital och skulder	59 715 983	62 367 312

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-149 608	278 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 258 472	1 192 108
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 258 472	1 192 108
Erhållen ränta	13 832	139 028
Erlagd ränta	-1 659 930	-941 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-537 234	668 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-133 394	-55 218
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-855 623	1 532 031
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-989 018	1 476 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 526 252	2 144 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 331 128	-4 357 214
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 331 128	-4 357 214
Årets kassaflöde	-2 857 379	-2 212 250
Likvida medel vid årets början	3 426 746	5 638 997
Likvida medel vid årets slut	569 367	3 426 746

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

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.

Beskattning

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme

som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 688 216	4 818 552
	Årsavgifter lokaler	37 152	31 476
	Hyror lokaler	33 072	33 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	216 500	207 500
	Hyror övrigt	12 204	20 100
	Övriga primära intäkter	16 991	34 414
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 004 135	5 145 114
	Avgifts- och hyresbortfall	-54 072	-41 572
	<i>Summa</i>	-54 072	-41 572
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 950 063	5 103 542
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	248 154	0
	Övriga sekundära intäkter	22 882	106 475
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	271 036	106 475

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-339 797	-191 515
	Snö och halk-bekämpning	-108 117	-162 683
	Reparationer	-201 189	-301 451
	Planerat underhåll	-627 928	-112 760
	Försäkringsskador	-238 634	0
	El	-218 976	-208 703
	Uppvärmning	-849 960	-819 428
	Vatten	-192 946	-169 783
	Sophämtning	-143 321	-137 012
	Fastighetsförsäkring	-88 591	-78 505
	Kabel-TV och bredband	-39 261	-39 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-138 200	-135 412
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 876	-199 845
	Tomträttsavgäld	-1 354 300	-857 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 621 096	-3 413 793
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-524	-19 225
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 295	-13 098
	Administrationskostnader	-147 408	-66 160
	Extern revision	-17 725	-13 700
	Konsultkostnader	-168 135	-86 694
	Medlemsavgifter	-27 630	-25 940
	Föreningsverksamhet	-4 558	0
	Övriga förvaltningskostnader	-43 482	-29 696
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-419 756	-254 513
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	182	221
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 650	138 807
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 832	139 028
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 585 015	-1 056 553
	Övriga räntekostnader	-5 414	-495
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 590 429	-1 057 048
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 092 794	67 092 794
	Årets investeringar	5 688 342	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 781 136	67 092 794
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 965 928	-11 773 819
	Årets avskrivningar	-1 258 472	-1 192 108
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 224 400	-12 965 928
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 556 735	54 126 866
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	315 736 000	315 736 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 000 000	42 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 357 214	0
	Årets investeringar	1 331 128	4 357 214
	Omklassificering till byggnad	-5 688 342	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	4 357 214

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

352 393

2 025 164

Övriga fordringar

569

606

Summa Övriga fordringar

352 962

2 025 770

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

586 408

454 212

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

586 408

454 212

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

216 974

1 401 582

Summa Kassa och bank

216 974

1 401 582

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

*Nästa års
amortering*

Swedbank

3,2%

2025-02-28

13 796 250

0

Swedbank

3,18%

2025-03-28

9 850 000

0

Swedbank

3,54%

2025-01-28

12 265 000

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	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

286 236

286 236

Övriga kortfristiga skulder

10 470

5 753

Summa Övriga skulder

296 706

291 989

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	505 728	520 174
	Upplupna räntekostnader	120 247	189 748
	Övriga upplupna kostnader	258 768	297 675
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	884 743	1 007 597

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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Roos
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-08 kl. 09:38:21



GEORGIOS FOUFAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:48:40



ANDREAS SÖNEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:41:50



MIKAEL HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:27:50



MIKAEL LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:40:07



GUSTAF SMEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:47:22



JOANNA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 19:20:42



ROBERT LAGERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:24:19



BENGT ROOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:37:40



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:26:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-01 kl. 16:40:39



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:17:11



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.