

Årsredovisning 2025

BF Gnistan u.p.a.

702000-7782



Välkommen till årsredovisningen för BF Gnistan u.p.a.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1920-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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
Nejlikan 8		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 522 kvm och 3 lokaler om 286 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Rapp	Ordförande
Axel Dalin	Styrelseledamot
Marcus Alexander Enström	Styrelseledamot
Therese Wikman	Styrelseledamot
Fallckolm Cuenca-Zlatew	Suppleant

Valberedning

Fredrik Björelind

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eva Christina Gotting Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2090. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1983** ● Utbyte av stammar. Installation av hissar och nytt låssystem i portar. Byte av elstigar till trefasssystem och installation av nya elmätare.
- 1998** ● Målning av tvättstuga + källare + ny tvättmaskin
- 2000** ● Ombyggnad av fjärrvärmecentral
- 2002** ● Uppförande av balkonger
- 2003** ● Uppförande av ytterligare balkong. Avloppsrör i källaren utbytta. Avloppsrensning + spolning av stammar i kök+badrum.
- 2004** ● Renovering och målning av trapphus. Ny porttelefon, Ny torktumlare
- 2006** ● Nytt expansionskärl till värmepannan. Reparation av ventil och avlopp i lokalen i källaren.
- 2007** ● Nya lås på vissa av fastighetens gemensamma dörrar
- 2009** ● Installation av ventilation i källarlokalen. Påbörjad takrenovering
- 2010** ● Takrenovering
- 2011** ● Fönsterrenovering + uppförande av ytterligare fyra balkonger
- 2012** ● Ny tvättmaskin
- 2013** ● Ventilation i gårdshuset. Bredbandsinstallation.
- 2014** ● Relining av samtliga avloppsstammar, vertikalt och horisontellt
- 2015** ● Renovering av innergård
- 2016** ● Uppgradering av routers i alla lägenheter. Ny torktumlare. Ny radiatorpump i undercentralen.
- 2017** ● Genomfördes diverse ventilationsåtgärder samt förnyad och godkänd OVK. Säkerhetsanordningar på husens tak infördes för bla. sotning
- 2019** ● Radonmätning. Kartläggning av fasadernas renoveringsbehov. Brister i hissen åtgärdat. Reparation av yttertak + installation av steg till tak i båda fastigheterna.

- 2020** ● Renovering av badrum i uthyrningslokal efter läckage från innergården. Tömning av vattenlås på gården. Översvämning i källarplan (tvättstuga samt källarlokal)
- 2022** ● Brandskyddsbesiktning följt av uppdatering och installering av brandskydd och åtgärder som: brandtätning, upprättande av SBA, brandsläckare, vägledande markeringar, belysning, serviceavtal för brandskydd.
Nya radiatorer i gården, tvättstuga samt hos Hultbergs förgyllare, lokal.
Ny backventil för att förhindra översvämning installerad.
JAFO Rått-stoppl installerat (ersatt tidigare råttskydd) på gårdshusets avloppsrör från Nomor inkl. serviceavtal.
OVK.
- 2024** ● Renovering av fasaderna mot gården
- 2025** ● Underhåll i hyreslokal för Sthlm Pole
- 2026** ● Byte av elcentral i hyreslokal för Hultberg

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av dörrar, yttre & inre gårdsgång

Avtal med leverantörer

Brandsskydd	Hald & Tesch Brand AB
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala (Nabo)
Elhandelsavtal	Vattenfall AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsjour	DRS Dygnet runt service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hemsida	Brf nät
Hissbesiktning	Kiwa Sweden
Hushållsavfall	Stockholm Avfall AB
Låssmed	Finlarm
Serviceavtal Hiss	S:t Eriks Hiss
Snöröjning	Solid Fastighetspartner AB
Städ	Filteo
Teknisk förvaltning	Nabo
Vatten, avlopp	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Vi har bytt teknisk förvaltning från Pure Maintenance till Nabo, samt bytt städleverantör från Pure till Filteo.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 635 003	1 540 173	1 371 385	1 334 810
Resultat efter fin. poster	14 091	-93 350	120 009	34 491
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	71 672 000	71 625 000	71 625 000	71 625 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	728	641	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	71,7	71,3	68,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 323	6 323	5 637	6 136
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 323	5 323	4 745	5 165
Sparande / kvm totalyta, kr	165	107	225	179
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	23	24	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	185	161	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	261	228	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	2,03	0,94	0,70
Räntekänslighet (%)	8,03	8,68	8,79	10,14

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	115 025	-	-	115 025
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	2 768 174	-	-	2 768 174
Direkt kapitaltillskott	464 600	-	-	464 600
Balanserat resultat	-5 191 381	-93 350	-	-5 284 731
Årets resultat	-93 350	93 350	14 091	14 091
Eget kapital	-1 936 932	0	14 091	-1 922 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 284 731
Årets resultat	14 091
Totalt	-5 270 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-5 270 640
	-5 270 640

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	1 635 003	1 540 173
Övriga rörelseintäkter	3	2	4 724
Summa rörelseintäkter		1 635 005	1 544 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 019 125	-1 016 306
Övriga externa kostnader	8	-133 470	-125 142
Personalkostnader	9	4 783	-30 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 856	-286 057
Summa rörelsekostnader		-1 432 668	-1 457 547
RÖRELSERESULTAT		202 338	87 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 522	3 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-192 769	-184 546
Summa finansiella poster		-188 247	-180 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 091	-93 350
ÅRETS RESULTAT		14 091	-93 350

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	7 391 960	6 099 786
Maskiner och inventarier	12	3 678	9 678
Pågående projekt		0	1 571 030
Summa materiella anläggningstillgångar		7 395 638	7 680 494
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 395 638	7 680 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 027	74 421
Övriga fordringar	13	2 671	7 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 124	100 191
Summa kortfristiga fordringar		100 822	181 797
Kassa och bank			
Kassa och bank		620 772	256 875
Summa kassa och bank		620 772	256 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		721 594	438 672
SUMMA TILLGÅNGAR		8 117 231	8 119 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 625	579 625
Uppskrivningsfond		2 768 174	2 768 174
Summa bundet eget kapital		3 347 799	3 347 799
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 284 731	-5 191 381
Årets resultat		14 091	-93 350
Summa ansamlad förlust		-5 270 640	-5 284 731
SUMMA EGET KAPITAL		-1 922 841	-1 936 932
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 623 930	9 623 930
Leverantörsskulder		64 518	41 722
Skatteskulder		1 148	6 356
Övriga kortfristiga skulder		-5 110	-3 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	355 587	387 631
Summa kortfristiga skulder		10 040 073	10 056 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 117 231	8 119 166

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	202 338	87 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	284 856	286 057
	487 194	373 407
Erhållen ränta	533	3 846
Erlagd ränta	-191 296	-180 168
Erhållen utdelning	3 989	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	300 420	197 085
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 975	-86 045
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 499	29 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 896	140 492
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 571 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 571 030
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 280 113
Amortering av lån	0	-1 235 113
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 045 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	363 896	-385 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	256 875	642 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	620 772	256 875

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Gnistan u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, 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	1,20 %
Fasader	2,5 %
Yttertak	1,54 %
Fönster	2,05 %
Dörrar & portar	6,15 %
Byggnad	2,64 %
Ventilation	2,22 %
Stamledningar Värme	6,15 %
El	6,15 %
Balkonger	2,05 %
Hissar	6,15 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 198 096	1 108 455
Hysesintäkter, lokaler	435 303	429 768
Övriga intäkter	1 604	1 950
Summa	1 635 003	1 540 173

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Försäkringsersättning	0	3 898
Övriga rörelseintäkter	0	825
Summa	2	4 724

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 165	18 052
Städning	39 744	38 712
Övrigt	0	4 256
Besiktning och service	44 251	83 481
Trädgårdsarbete	0	3 825
Snöskottning	10 011	1 078
Summa	143 171	149 404

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	39 365	52 076
Bostäder	7 883	25 000
Bostäder VVS	0	18 309
Tvättstuga	10 181	40 943
Trapphus/port/entr	2 519	0
Dörrar och lås/porttele	21 342	16 267
VA	62 150	33 875
Hissar	27 022	0
Tak	13 825	0
Fönster	0	2 099
Summa	184 286	188 568

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	57 487	42 157
Uppvärmning	314 153	334 229
Vatten	106 531	96 186
Sophämtning	47 352	41 832
Summa	525 523	514 404

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 400	55 830
Bredband	35 379	39 000
Fastighetsskatt	70 366	69 100
Summa	166 145	163 930

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 971	2 210
Övriga förvaltningskostnader	33 887	29 270
Juridiska kostnader	14 500	17 719
Revisionsarvoden	17 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	65 612	59 068
Summa	133 470	125 142

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-3 634	22 856
Sociala avgifter	-1 149	7 185
Summa	-4 783	30 041

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	192 769	184 470
Övriga räntekostnader	0	76
Summa	192 769	184 546

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 332 599	3 479 978
Årets inköp	0	7 852 621
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 332 599	11 332 599
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 232 813	-4 953 957
Årets avskrivning	-278 856	-278 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 511 669	-5 232 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 820 930	6 099 786
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>230 000</i>	<i>230 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 765 000	21 535 000
Taxeringsvärde mark	45 907 000	50 090 000
Summa	71 672 000	71 625 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	499 029	499 029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	499 029	499 029
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-489 351	-482 150
Årets avskrivning	-6 000	-7 201
Utgående ackumulerad avskrivning	-495 351	-489 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 678	9 678

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 671	7 185
Summa	2 671	7 185

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 027	28 171
Städning	3 197	3 088
Försäkringspremier	46 705	44 830
Bredband	0	8 784
Förvaltning	17 195	15 318
Summa	84 124	100 191

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,29 %	4 190 000	4 190 000
SEB	2026-07-28	2,32 %	3 633 930	3 633 930
SEB	2026-09-28	2,32 %	1 800 000	1 800 000
Summa			9 623 930	9 623 930
Varav kortfristig del			9 623 930	9 623 930

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 823 930 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	7 892	48 362
Fastighetsskötsel	1 469	1 419
Städning	1 598	4 740
El	4 755	2 888
Uppvärmning	40 746	39 727
Utgiftsräntor	9 527	8 054
Vatten	17 799	16 045
Förutbetalda avgifter/hyror	265 231	266 396
Summa	349 017	387 631

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 899 000	9 899 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Stockholm

Jan Rapp
Ordförande

Axel Dalin
Styrelseledamot

Marcus Alexander Enström
Styrelseledamot

Therese Wikman
Styrelseledamot

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

Eva Christina Gotting
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 14:39

DOCUMENT ID:

SkeclqRKkzl

ENVELOPE ID:

HJqe5AtJmX-SkeclqRKkzl

DOCUMENT NAME:

BF Gnistan u.p.a., 702000-7782 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e0d0bdeaf04943ee041040041d288ea5895078d4fe4278
eeb6451adb9e2acf3853c96cfd489258bc8c9da1cfc516f
d14a4e528ea3154b6925350aad5904482f1

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. Marcus Alexander Enström marcus.enstrom@yahoo.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:28 19.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.233.190
2. Therese Nathalie Wikman theresenathalie.wikman@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:04 19.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.203.189
3. AXEL MÅNS DALIN axeldahlin@icloud.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 21:19 19.05.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.203.185
4. JAN RAPP jan_rapp@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 21:28 19.05.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.199.126
5. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:41 20.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.104

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BF Gnistan u.p.a.

Org.nr. 702000-7782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Gnistan u.p.a. för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Gnistan u.p.a. för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 14:39

DOCUMENT ID:

rylqlqCFkfl

ENVELOPE ID:

S15lcCYkMx-rylqlqCFkfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

cc5dc6f87189c666ca1a34fec4c41b57378ce375242d9
c4718b7169e731bb6cbf17385e73577bf85b5895ddaf0b
5b74992773810c91fe7f1ebd08d162f9043d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTIN G	Signed	20.05.2026 09:42	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision. se	Authenticated	20.05.2026 09:42	Low	IP: 94.191.136.104

* 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

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

 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