

Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö

Org.nr: 769617-3165

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö, 769617-3165, med säte i Malmö Stad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning malmö gnistan ga:1 som omfattar gårdsutrymme med befintligt utrymme för tillfart, miljöhus och cykelparkering.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lucas Hensfelt Andersson	2025
Ledamot	Ebba Lindblom	2025
Ledamot	Joakim Lindén	2025
Ledamot	Thilo Friedrich	2025
Suppleant	Johanna Sjöberg	2025
Suppleant	Hanna-Maria Strand	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Samantha Köhler

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnistan 12 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 2 och Karlskronaplan 3.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok
5	7	1	4	2	1

Total tomtarea:	523	kvm
Total bostadsarea:	919	kvm
- varav bostadsrättsarea:	834	kvm
- varav hyresrättsarea:	85	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 200 095 kr (56 233 kr 2023) och planerat underhåll för 174 575 kr (inget planerat underhåll 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 209 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året beslutat sig för att höja avgifterna med 8 % 2025. Utöver det ska relining utföras under 2025 samt ska avtal med BRF Amiralen 47 upprättas för framtida styrelser. Styrelsen kommer att bytas ut 2025 så redan är kommunikation inledd för att förbereda en framtida styrelse på detta. Under året har inga större underhåll gjorts då fokus varit på att utöka kassa. Under 2024 har en hyresrätt gjorts om till bostadsrätt vilket innebär att föreningen nu består av 19 bostadsrätter och en hyresrätt.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (2023 år skedde inga upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 044	1 089	997	934
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 498	- 53	- 1 925	- 144
Förändring av underhållsfond	34	205	-817	98
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-370	-96	-946	-80
Sparande, kr/kvm	-175	119	204	123
Soliditet, (%)	59	55	54	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 052	1 106	983	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	84	77	75	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	986	1 027	917	908
Bostadshyra, kr/kvm	1 752	1 257	1 197	1 180
Driftkostnad, kr/kvm	625	621	563	573
Energikostnad, kr/kvm	344	351	324	292
Ränta, kr/kvm	249	208	122	132
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	227	223	219	211
Skuldsättning, kr/kvm	9 111	10 070	10 120	10 158
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 039	12 225	12 286	12 332
Räntekänslighet (%)	10	11	13	
Snittränta (%)	2.74	2.07	1.21	1.30

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna baserat på den löpande utvärderingen



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 750 500	205 000	- 2 538 936	- 52 897
Disposition enligt föreningsstämma			-52 897	52 897
Avsättning till underhållsfond		209 000	-209 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-174 575	174 575	
Årets upplåtelse/kaptitaltillskott etc	1 647 505			
Årets resultat				- 497 677
Vid årets slut	15 398 005	239 425	- 2 626 258	- 497 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 591 833
Årets resultat före fondändring	- 497 677
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 209 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	174 575
Summa över/underskott	- 3 123 935

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 123 935
Totalt	- 3 123 935

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	971 329	981 192
Övriga rörelseintäkter	3	72 358	108 092
Summa rörelseintäkter		1 043 687	1 089 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-948 645	-627 015
Övriga kostnader	5	-153 801	-105 930
Personalkostnader	6	-59 796	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-162 236	-162 237
Summa rörelsekostnader		-1 324 478	-954 978
RÖRELSERESULTAT		-280 791	134 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 160	4 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 046	-191 448
Summa finansiella poster		-216 886	-187 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-497 677	-52 897
RESULTAT FÖRE SKATT		-497 677	-52 897
ÅRETS RESULTAT		-497 677	-52 897



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	8, 9	20 201 309	20 363 545	
Summa materiella anläggningstillgångar		20 201 309	20 363 545	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
20 201 309				20 363 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		55 315	52 411	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 335	39 420	
Summa kortfristiga fordringar		139 650	91 831	
Kassa och bank				
Kassa och bank	11	897 418	380 869	
Summa kassa och bank		897 418	380 869	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
1 037 068				472 700
SUMMA TILLGÅNGAR				
21 238 377				20 836 245



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 398 005	13 750 500
Underhållsfond		239 425	205 000
Summa bundet eget kapital		15 637 430	13 955 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 626 258	-2 538 936
Årets resultat		-497 677	-52 897
Summa fritt eget kapital		-3 123 935	-2 591 833
SUMMA EGET KAPITAL		12 513 495	11 363 667
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	8 279 343	0
Summa långfristiga skulder		8 279 343	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 279 343	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	93 364	9 254 421
Leverantörsskulder		140 328	46 383
Skatteskulder		3 714	2 971
Övriga skulder		0	3 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	208 133	165 627
Summa kortfristiga skulder		445 539	9 472 578
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		445 539	9 472 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 238 377	20 836 245



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-280 791	134 306
Avskrivningar		162 236	162 237
Summa		-118 555	296 543
Erhållen ränta		12 160	4 245
Erlagd ränta		-229 046	-191 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-335 441	109 340
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-47 971	-20 398
Minskning av rörelseskulder		134 171	-188 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-249 241	-99 496
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		8 372 707	4 660 000
Amortering av låneskulder		-9 254 421	-4 705 918
Årets upplåtna lägenheter		1 647 505	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		765 791	-45 918
Årets kassaflöde		516 550	-145 414
Likvida medel vid årets början		380 869	526 283
Likvida medel vid årets slut		897 419	380 869



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	110

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	822 412	777 612
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	148 917	203 580
Totalt årsavgifter och hyror	971 329	981 192



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 323	3 942
El	54 738	64 843
Överlåtelseavgifter	1 313	5 042
Övriga intäkter	1 984	34 265
	72 358	108 092
Totalt övriga rörelseintäkter	72 358	108 092

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	83 656	94 406
Uppvärmning	178 717	179 950
Vatten och avlopp	54 044	48 105
Avfallshantering	38 263	31 312
Teknisk förvaltning	144 366	130 110
Serviceavtal	4 350	1 750
Besiktningkostnader	0	13 719
Systematiskt brandskyddsarbete	21 319	20 531
Försäkringar	16 121	14 772
Förbrukningsmaterial	351	4 158
Hyressättningsavgift	188	188
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 600	31 780
	573 975	570 781
Reparationer		
Huskropp	0	1 231
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 555
Bostäder	2 788	13 803
Klottersanering	6 296	1 019
Skadedjur	0	1 156
Vattenskador	171 539	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 670	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 487	20 384
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	3 090
VA & sanitet, installationer	8 314	5 665
Värme, installationer	0	944
Ventilation, installationer	0	4 387
	200 095	56 233
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	44 450	0
VA & sanitet, installationer	130 125	0
	174 575	0
Totalt fastighetskostnader	948 645	627 015



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	74 605	72 094
Revision	26 700	13 700
Tele och post	1 125	1 350
Jurist- och advokatkostnader	44 608	9 604
Bankkostnader	903	350
Övriga externa tjänster	0	8 031
Övriga externa kostnader	800	800
Kostnader av engångskaraktär	5 061	1
Totalt övriga kostnader	153 802	105 930

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	14 296	14 296
Styrelsen		
Styrelsearvode	45 500	45 500
Totalt personalkostnader	59 796	59 796

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	162 236	162 237
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	162 236	162 237

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	17 857 344	17 857 344
Mark	4 464 336	4 464 336
Utgående anskaffningsvärden	22 321 680	22 321 680
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 958 135	- 1 795 898
Årets avskrivning på byggnader	- 162 236	- 162 237
Utgående avskrivningar	-2 120 371	-1 958 135
Utgående redovisat värde	20 201 309	20 363 545
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 736 973	15 899 209
Mark	4 464 336	4 464 336
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	15 400 000	15 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
	15 400 000	15 400 000



Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 964 000	9 964 000
Summa:	9 964 000	9 964 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	20 251	20 804
Förutbetalda kostnader	64 084	18 616
Summa	84 335	39 420

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	897 419	380 869
Summa	897 419	380 869

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	93 364	9 254 421
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 279 343	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	8 372 707	9 254 421

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2026-12-22	2,95 %	4 547 657	0
Fastighetslån Swedbank	Löst	0,89 %	0	4 594 421
Fastighetslån Swedbank	2027-10-25	2,74 %	3 825 050	4 660 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 372 707	9 254 421

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	42 017	13 926
Förutbetalda intäkter	91 814	94 686
Upplupna revisionsarvoden	23 100	18 400
Upplupna kostnader	51 203	38 615
Summa	208 134	165 627



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lucas Hensfelt Andersson
Ordförande

Ebba Lindblom
Ledamot

Joakim Lindén
Ledamot

Thilo Friedrich
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 10:42

SENT BY OWNER:
Kristoffer Melander • 06.05.2025 13:57

DOCUMENT ID:
Bk8BFOPxxl

ENVELOPE ID:
ryBSY_Dgex-Bk8BFOPxxl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Gnistan 1 i Malmö.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOAKIM LINDÉN joakim.linden@ingka.ikea.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:00 06.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/11) IP: 213.237.140.186
Ebba Victoria Lindblom ebba.v.lindblom@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:01 06.05.2025 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/09/26) IP: 195.252.3.105
Lucas Andersson drittler@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:27 06.05.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/02) IP: 130.117.196.230
THILO FRIEDRICH thilo.friedrich@gmx.de	Signed Authenticated	07.05.2025 23:08 07.05.2025 23:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/09) IP: 98.128.130.160
ANDERS MAGNUS JEPSSON Anders.Jeppsson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:42 08.05.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06) IP: 90.225.30.206

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