

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Gnistan 10

Org.nr. 769622-2269

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Eva Moström	Ordförande
Pierre Wenegård	Ledamot
Cecilia Larsson	Ledamot
Antti Lavén	Ledamot
Kristina Hambitzer	Suppleant

Revisor KPMG AB

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

#### Firmateckning

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

#### Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Brf Gnistan 10 är en äkta bostadsrättsförening med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen med säte i Malmö äger fastigheten Gnistan 10 med därpå uppfört bostadshus med totalt 15 lägenheter. 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Huset är uppfört 1937 och är delvis ombyggt och renoverat under 1994. Fastighetens adress är Karlshamnsgatan 6 i Malmö. Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos IF. Fastighetens yta fördelar sig enligt nedan:

1 st	1 rum och kokvrå	27 kvm
1 st	1 rum och kök	52 kvm
11 st	2 rum och kök	719 kvm
2 st	3 rum och kök	175 kvm
Totalt		973 kvm

#### Förvaltning

Örehus fastighetsförvaltnings AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Bengtihus har tagit hand om den löpande fastighetsskötseln.

#### Anskaffningen av fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten per 2010-12-15 genom ett så kallat transportköp. Transportköpet innebär att föreningen har anskaffat fastigheten genom att först förvärva ett aktiebolag (Grundborgen CFDWSX AB) som äger fastigheten. Efter förvärvet av aktiebolaget förflyttas fastigheten (s.k. transport) till föreningen. Aktieavtalet mellan säljaren och föreningen tecknades 2010-12-02. Grundborgen CFDWSX AB har frivilligt likviderats under 2011 vilket har medfört en kostnad om 8 743 213 kr.

Anskaffningen av fastigheten redovisades enligt Alternativ 1 i RedU 9. Detta innebär att värdet på aktierna i det förvärvade aktiebolaget skrevs ned efter försäljningen av fastigheten från det förvärvade aktiebolaget till föreningen. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen och minskar därmed fritt eget kapital. På grund av övervärdet i fastigheten skrevs denna upp, vilket även ökade bundet eget kapital.

#### Övrigt

I oktober 2010 bildades bostadsrättsföreningen Gnistan 10 i syfte att se om det fanns intresse bland de boende att ombilda huset från hyresrätt till bostadsrätt. I november samma år hölls ett styrelsemöte där omröstningen ledde till att vi den 15 december övertog fastigheten. Vid köptillfället var det sammanlagt 15 lägenheter varav 4 blev hyresrätter och en var vakant. Den vakanta lägenheten såldes sedan i februari 2011 och tillträdde i mars. Ytterligare en av hyreslägenheterna blev återlämnad till föreningen och såldes i mars månad och tillträdde i april. I augusti 2017 blev ytterligare en hyresrätt vakant och såldes i slutet av oktober och tillträdde i november. Till fastigheten hör också ett parkeringsgarage med plats för 11 bilar och 3 motorcyklar. Garaget hyrs ut till Q-Park på ett kontrakt som i dagsläget löper till 2020.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har varit ett lugnare år för föreningen. Några saker värt att nämna är att vi bytte ventilationsfläkt till garaget, under sommaren arbetade vi med trädgården då vi rensade och planterade nya plantor under några städ/trädgårdsdagar. Vi införskaffade även några odlingslådor som medlemmarna kan utnyttja. Arbetet med trädgården kommer fortsätta 2020.  
Det gjordes också en energideklaration under hösten.

# Brf Gnistan 10

Org.nr. 769622-2269

På föreningsstämman, som ägde rum i maj, ändrades styrelsen något då Cecilia Larsson blev ordinarie efter att tidigare ha varit suppleant.

Vi hade pengar i kassan från tidigare år så vi amorterade av på ett av våra lån. Årets resultat slutade på ca 18 TSEK vilket berodde på lägre underhållskostnader.

Styrelsen beslutade dock att för 2020 höja avgiften med 2% för att säkra ett positivt kassaflöde under nästa år.

## Medlemsinformation

Tidigt på det nya året så bytte en lägenhet (nr 23) ägare. Totalt antal medlemmar per årsskiftet var 17 stycken.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	818 440	817 026	817 134	840 325
Resultat efter finansiella poster	18 498	-295 717	-6 863	80 478
Soliditet (%)	64,86	62,87	63,36	60,22

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Insatser & upplåtelseavg.	Balanserat resultat	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 839 340	-9 649 219	919 164	8 269 277	-295 717
Upplösning uppskrivningsfond		84 354		-84 354	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Balanseras i ny räkning		-295 717			295 717
Reservering till fond för yttre underhåll		-192 000	192 000		
Årets resultat					18 498
Belopp vid årets utgång	12 839 340	-10 052 582	1 111 164	8 184 923	18 498

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 052 582
Årets resultat	18 498
	<hr/>
	-10 034 084

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	192 000
Upplösning uppskrivningsfond	-84 354
Balanseras i ny räkning	-10 141 730
	<hr/>
	-10 034 084

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Gnistan 10**

Org.nr. 769622-2269

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	818 440	817 026
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		818 440	817 026
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-410 959	-751 010
Övriga externa kostnader	4	-112 331	-95 683
Personalkostnader	5	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-153 550	-153 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-689 982	-1 013 385
<b>Rörelseresultat</b>		128 458	-196 359
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		724	1 023
Räntekostnader		-110 684	-100 381
<b>Summa finansiella poster</b>		-109 960	-99 358
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		18 498	-295 717
<b>Resultat före skatt</b>		18 498	-295 717
<b>Årets resultat</b>		<b>18 498</b>	<b>-295 717</b>

**Brf Gnistan 10**

Org.nr. 769622-2269

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

**Summa kortfristiga placeringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

6

16 564 442

16 717 992

16 564 442

16 717 992

16 564 442

16 717 992

15 848

7 630

26 992

24 392

42 840

32 022

206 448

205 742

206 448

205 742

1 842 560

2 261 770

1 842 560

2 261 770

2 091 848

2 499 534

18 656 290

19 217 526

**Brf Gnistan 10**

Org.nr. 769622-2269

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		11 844 086	11 844 086
Upplåtelseavgifter		995 254	995 254
Uppskrivningsfond		8 184 923	8 269 277
Fond för yttre underhåll		1 111 164	919 164
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 135 427</b>	<b>22 027 781</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-10 052 582	-9 649 219
Årets resultat		18 498	-295 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 034 084</b>	<b>-9 944 936</b>

**Summa eget kapital**

	12 101 343	12 082 845
--	------------	------------

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 950 284	6 850 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 950 284</b>	<b>6 850 600</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 400 316	50 316
Leverantörsskulder		60 610	91 038
Skatteskulder		19	0
Övriga skulder		21 880	21 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 838	121 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 604 663</b>	<b>284 081</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>18 656 290</b>	<b>19 217 526</b>
--	-------------------	-------------------

**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

103

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskives ej.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter bostäder	-650 952	-650 952
Hyror bostäder	-104 898	-103 549
Hyror garage	-62 590	-62 524
	<hr/>	<hr/>
	-818 440	-817 025

<b>Not 3 Rörelsekostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
El	61 335	53 457
Fjärrvärme	179 033	173 046
Vatten	39 396	34 518
Renhållning/sophämtning	27 640	28 557
Kabel-TV	8 484	11 312
Fastighetsskatt	20 655	20 055
Serviceavtal	7 493	8 144
Rep Bostäder	4 869	0
Inre allmänt rep & underhåll	14 554	221 049
Rep. markytor	14 750	0
Materialinköp	12 957	0
Snöröjning/halkbekämpning	0	519
Yttre allmänt rep & underhåll	0	200 353
Ventilationskontroll OVK	19 793	0
	<hr/>	<hr/>
	410 959	751 010

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningskostnad	37 951	40 573
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 613	25 252
Revisionsarvoden	14 000	14 000
Konsultarvoden	4 875	0
Fastighetsförsäkring	11 247	9 856
Bankkostnader	2 494	2 007
Övriga kostnader	2 151	3 995
	<hr/>	<hr/>
	112 331	95 683

<b>Not 5 Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	10 000	10 000
	<hr/>	<hr/>
	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 142	3 142
	<hr/>	<hr/>
Summa styrelse	13 142	13 142

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	17 797 960	17 797 960
	Utgående anskaffningsvärden	17 797 960	17 797 960
	Årets avskrivningar	-153 550	-153 550
	Redovisat värde	16 564 442	16 717 992
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	6 000 000	4 876 000
	Byggnader	9 400 000	8 800 000

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutbetdag</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Handelsbanken	69883	1,82	2020-12-01	2 880 000	0
Handelsbanken	271863	1,65	2020-03-05	500 000	0
Handelsbanken	880981	1,65	2020-03-09	1 000 000	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Handelsbanken	310428	1,38	2022-12-01	1 970 600	20 316
Summa				6 350 600	20 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 950 284
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 249 020

<b>Not 8</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	8 269 277	8 353 631
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-84 354	-84 354
	Belopp vid årets utgång	8 184 923	8 269 277

**Övriga noter**

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



**NOTER**

Malmö 2020-0304



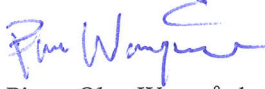
Eva Moström



Antti Lavén



Cecilia Larsson



Pierre Olov Wenegård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2020

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnistan 10, org. nr 769622-2269

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gnistan 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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.

Malmö den 11 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor