Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2020-04-28.

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 359
1	lokaler (bostadsrätt)	88
7	garageplatser	175
Totalt 76 objekt		**5 622**

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	2025-05-12
Hema Lehocky	Ledamot	2017-07-05	
Joanna Andersson	Ordförande	2025-05-12	
Joanna Andersson	Ledamot	2024-06-02	2025-05-12
Mikael Holst	Ledamot	2018-07-18	
Mikael Lundström	Ledamot	2020-07-06	
Nils Andreas Moestedt	Ledamot	2025-05-12	
Andreas Söneby	Ledamot	2024-06-02	
Gustaf Smedman	Ledamot	2019-01-29	2025-05-12
Gustaf Smedman	Suppleant	2025-05-12	
Georgios Foufas	Ledamot	2016-08-30	
Robert Lagergren	Ledamot	2023-02-22	
Anne-Christine Blixt	Suppleant	2018-07-18	2025-05-12
Per Holmström	Suppleant	2020-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Söneby, Hema Lehocky, Joanna Andersson, Mikael Holst, Georgios Foufas, Gustaf Smedman och Per Holmström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Lundström, Andreas Söneby, Joanna Andersson och Hema Lehocky.

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 och Barbro Ehnbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3 % från 1/1-2025 och ska höjas med 5 % från den 1/1-2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-20.

Större reparationer och arbeten i fastigheten under året:

- Reparation av hiss på Tulegatan 5A. Injusteringar samt vajerbyte.

- Ventilationskontroll samt injustering av ventilationen på Döbelnsgatan 18 har utförts under hösten 2025. Arbetet med att förbättra och justera in ventilationen fortsätter under kommande år

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

- Två vattenskador har åtgärdats.
- Brandskyddskontroll av samtliga kaminer har utförts.
- Elbesiktning har utförts samt åtgärder av anmärkningar.
- Ny förrådshylla i cykelrum har byggts.
- Fortsatt arbete med att motarbeta skadedjur, främst råttor på gården och fåglar på taket.

Under året har föreningen fortsatt utredningen kring möjligheten till vindsexploatering. På extra föreningsstämma i mars 2025, togs beslut om att bygga nya tvättstugor i två gårdsförråd samt att omvandla befintligt tvättstuga till bostadslägenhet. Ärendet handläggs för närvarande av Stadsbyggnadskontoret.

Utöver ovan listat underhåll och reparationsåtgärder som utförts under året, har föreningen även haft två städdagar (vår/höst) samt en sommarträff och ett glöggmingel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Vajerbyte hiss Tulegatan 5A
2025	Brandskyddskontroll samtliga kaminer
2024	Rengöring av frånluftskanaler, renovering av samtliga markiser
2023	Ny matavfallssortering, stamspolning, sotning av rökkanaler, ny belysning i garaget, fönstermålning och renovering av samtliga fönster
2022	Förbättring av utemiljön på innergårdarna
2021	Åtgärdat korrosion av bjälklag för originalbalkongerna
2020	Reparationer av bärande pelare i garage, utredning av fukt i grund och källare
2020	Spolning och filmning av dagvattenrör och dagvattenbrunnar
2020	Sanering av tak efter angrepp av måsar, sanering av källare efter angrepp av råttor
2020	Radonmätning i lägenheter, OVK
2020	Nya fläktar med värmeåtervinning Döbelnsgatan 18 och ny undercentral till hela fastigheten
2019	Spolning av stammar
2017	Ny hiss på Döbelnsgatan 18
2013	Ventilation, fjärrvärmecentral
2012	OVK
2011	Takreparationer och målning, spolning av stammar Döbelnsgatan 18
2010	Fönster och fasad, taktätning och målning, fasadrenovering
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
2026	Tätning och målning av delar av yttertaket.
2026	Ventilations- och fläktjusteringar samt värmeåtervinning.
2026	Renovering och flytt av tvättstuga.
2026	OVK

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	29	122	63	117
Skuldsättning, kr/kvm	6 388	6 606	6 606	6 593	6 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 701	6 659	6 659	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	9	9
Energikostnad, kr/kvm	239	232	220	224	224
Årsavgifter, kr/kvm	1 084	1 062	899	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 117	1 144	958	811	810
Nettoomsättning, tkr	6 227	5 950	5 104	4 359	4 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	-972	-1 726	-640	-1 180	-978
Soliditet, %	36	37	38	40	41

*Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens kassaflöde är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 109 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5 %

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	23 515 212	0	0	23 515 212
Upplåtelseavgifter, kr	1 424 000	0	0	1 424 000
Underhållsfond, kr	3 849 272	0	37 319	3 886 591
S:a bundet eget kapital, kr	**28 788 484**	**0**	**37 319**	**28 825 803**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 110 179	-1 726 206	-37 319	-6 873 703
Årets resultat, kr	-1 726 206	1 726 206	-972 342	-972 342
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-6 836 385**	**0**	**-1 009 661**	**-7 846 045**
S:a eget kapital, kr	**21 952 099**	**0**	**-972 342**	**20 979 758**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 297 000 kr samt ianspråktagande skett med 259 681 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	-6 836 384
Årets resultat, kr	-972 342
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-7 808 726**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-297 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	259 681
Balanseras i ny räkning, kr	**-7 846 045**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 226 591	5 950 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 819	271 036
Summa Rörelseintäkter		**6 281 410**	**6 221 099**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 500 900	-4 621 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 905	-419 756
Personalkostnader	Not 6	0	-71 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 305 875	-1 258 472
Summa Rörelsekostnader		**-6 190 680**	**-6 370 707**
Rörelseresultat		**90 731**	**-149 608**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	636	13 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 063 708	-1 590 429
Summa Finansiella poster		**-1 063 073**	**-1 576 597**
Resultat efter finansiella poster		**-972 342**	**-1 726 206**
Resultat före skatt		**-972 342**	**-1 726 206**
Årets resultat		**-972 342**	**-1 726 206**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	57 250 860	58 556 735
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**57 250 860**	**58 556 735**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**57 251 360**	**58 557 235**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 926	2 404
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	574 334	352 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	622 556	586 408
Summa Kortfristiga fordringar		**1 206 817**	**941 773**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 904	216 974
Summa Kassa och bank		**2 904**	**216 974**
Summa Omsättningstillgångar		**1 209 721**	**1 158 747**
Summa Tillgångar		**58 461 081**	**59 715 983**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 939 212	24 939 212
Fond för yttre underhåll		3 886 591	3 849 272
Summa Bundet eget kapital		**28 825 803**	**28 788 484**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 873 703	-5 110 179
Årets resultat		-972 342	-1 726 206
Summa Ansamlad förlust		**-7 846 045**	**-6 836 384**
Summa Eget kapital		**20 979 758**	**21 952 100**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 911 250	35 911 250
Leverantörsskulder		303 299	655 720
Skatteskulder		20 536	15 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	299 544	296 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	946 694	884 743
Summa Kortfristiga skulder		**37 481 323**	**37 763 883**
Summa Skulder		**37 481 323**	**37 763 883**
Summa Eget kapital och skulder		**58 461 081**	**59 715 983**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	90 731	-149 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 305 875	1 258 472
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 305 875**	**1 258 472**
Erhållen ränta	636	13 832
Erlagd ränta	-1 100 340	-1 659 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**296 901**	**-537 234**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 706	-133 395
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-245 927	-855 623
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-289 633**	**-989 018**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 268**	**-1 526 252**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 331 128
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 331 128**
Årets kassaflöde	**7 268**	**-2 857 379**
Likvida medel vid årets början	**569 367**	**3 426 746**
Likvida medel vid årets slut	**576 635**	**569 367**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 854 723	5 688 216
	Årsavgifter lokaler	38 268	37 152
	Hyror lokaler	33 072	33 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	252 000	216 500
	Hyror övrigt	27 335	12 204
	Övriga primära intäkter	57 247	16 991
	Summa Bruttoomsättning	**6 262 645**	**6 004 135**
	Avgifts- och hyresbortfall	-36 054	-54 072
	Summa	**-36 054**	**-54 072**
	Summa Nettoomsättning	**6 226 591**	**5 950 063**

I årsavgiften ingår värme, vatten samt ett basutbud av TV-kanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	31 479	248 154
	Övriga sekundära intäkter	23 340	22 882
	Summa Övriga rörelseintäkter	**54 819**	**271 036**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-430 963	-419 673
	Snö och halk-bekämpning	-85 252	-108 117
	Reparationer	-302 132	-201 189
	Planerat underhåll	-259 681	-627 928
	Försäkringsskador	-95 013	-238 634
	El	-231 583	-218 976
	Uppvärmning	-895 016	-849 961
	Vatten	-214 994	-192 946
	Sophämtning	-164 089	-143 321
	Fastighetsförsäkring	-92 547	-88 591
	Kabel-TV och bredband	-39 279	-39 261
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 052	-138 200
	Tomträttsavgäld	-1 534 300	-1 354 300
	Summa Driftskostnader	**-4 500 900**	**-4 621 096**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-299	-524
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 109	-10 295
	Administrationskostnader	-127 257	-147 408
	Extern revision	-18 750	-17 725
	Konsultkostnader	-103 850	-168 135
	Medlemsavgifter	-27 360	-27 630
	Föreningsverksamhet	-33 207	-4 558
	Övriga förvaltningskostnader	-58 072	-43 482
	Summa Övriga externa kostnader	**-383 905**	**-419 756**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-4 400
	Övriga arvoden	0	-52 026
	Sociala avgifter	0	-14 957
	Summa Personalkostnader	**0**	**-71 383**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	235	182
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	401	13 650
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**636**	**13 832**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 047 927	-1 585 015
	Övriga räntekostnader	-15 781	-5 414
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 063 708**	**-1 590 429**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 781 136	67 092 794
	Årets investeringar	0	5 688 342
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**72 781 136**	**72 781 136**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 224 400	-12 965 928
	Årets avskrivningar	-1 305 875	-1 258 472
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 530 275**	**-14 224 400**
	Utgående redovisat värde	**57 250 860**	**58 556 735**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 921 000	1 743 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	961 000	993 000
Summa	**306 882 000**	**315 736 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**42 000 000**	**42 000 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 357 214
	Årets investeringar	0	1 331 128
	Omklassificering till byggnad	0	-5 688 342
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	573 730	352 393
	Övriga fordringar	604	569
	Summa Övriga fordringar	**574 334**	**352 962**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	622 556	586 408
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**622 556**	**586 408**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	2 904	216 974
	Summa Kassa och bank	**2 904**	**216 974**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,35%	2026-02-28	13 796 250	0
Swedbank	2,39%	2026-01-28	12 265 000	0
Swedbank	2,28%	2026-03-28	9 850 000	0
			35 911 250	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 911 250
Kortfristig del	35 911 250

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	274 415	286 236
	Övriga kortfristiga skulder	25 129	10 470
	Summa Övriga skulder	**299 544**	**296 706**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	552 133	505 728
	Upplupna räntekostnader	83 615	120 247
	Övriga upplupna kostnader	310 946	258 768
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**946 694**	**884 743**

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-17

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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm för räkenskapsåret 2025 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Roos
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joanna Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:47:26

Georgios Foufas
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:30:44

Hema Lehocky
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 21:02:55

Nils Andreas Moestedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:08:14

Andreas Söneby
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:15:05

Mikael Holst
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:27:58

Mikael Lundström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:38:09

Robert Lagergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:47:52

Bengt Roos
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:06:51

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:23:37

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-23 kl. 20:04:59

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:24:00

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.