

# Årsredovisning 2018

**BRF GNISTAN 4**  
716419-2747

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-02-18.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Gnistan 4 på adressen Grevgatan 57 i Stockholm. Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 889 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Ringmar Magnus	Kassör
Reilly Lena	Ledamot
Caroline Gergils	Ordförande
Nils Ihlhoff	Sekreterare

#### Valberedning

Svante Swerkersson och Ingrid Grönlund.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Håkan Daniels    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Planerade underhåll

2020    Blästra och måla om taken båda husen

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Rådrum

ut

### Övrig verksamhetsinformation

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Gnistan 4 byggdes 1929 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 864 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Tomtytan är 819 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret Försäkring.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ekströms Allservice AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Övriga uppgifter

Åtgärd av mycket omfattande läcka från takterrass in i lägenheten under, gatuhuset.

Installerat automatisk ljudstyrd tändning av belysningen i port och båda trapphusen.

Installerat belysning utomhus vid källardörren i gårdshusets bakre gård.

Installerat enklare åtkomst till av- och på-stängningsknapp för huvudporten.

Bytt kodsystäm och dosa till huvudporten.

Pågående badrumsrenovering, försäkringsskada, i gårdshuset.

Årsstämma

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	906	921	985	811
Resultat efter fin. poster	-528	-1 205	-345	-250
Soliditet, %	65	63	72	72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital



### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	3 716	-	-	3 716
Upplåtelseavgifter	11 187	-	-	11 187
Fond, yttre underhåll	80	-	40	120
Balanserat resultat	-6 232	-1 205	-40	-7 477
Årets resultat	-1 205	1 205	-528	-528
<b>Eget kapital</b>	<b>7 546</b>	<b>0</b>	<b>-528</b>	<b>7 018</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 437
Reservering yttre underhåll	-40
Årets resultat	<u>-528</u>
Totalt	<b>-8 005</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-8 005</u>
	<b>-8 005</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		906	917
Rörelseintäkter		16	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>922</b>	<b>921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 108	-1 766
Övriga externa kostnader	7	-81	-76
Personalkostnader	8	-6	-31
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189	-189
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 383</b>	<b>-2 062</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-461</b>	<b>-1 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-66	-64
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66</b>	<b>-64</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-528</b>	<b>-1 205</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-528</b>	<b>-1 205</b>

↪

## Balansräkning

Not      2018-12-31      2017-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	11 422	11 611
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 422</i>	<i>11 611</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>11 422</i></u>	<u><i>11 611</i></u>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		39	1
Övriga fordringar	11	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60	53
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>104</i>	<i>59</i>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		125	431
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>125</i>	<i>431</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>229</i></u>	<u><i>489</i></u>

### Summa tillgångar

**11 651**      **12 100**

↪

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 903	14 903
Fond för yttre underhåll		120	80
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 023</b>	<b>14 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 477	-6 232
Årets resultat		-528	-1 205
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 005</b>	<b>-7 437</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 018</b>	<b>7 546</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 300	4 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		153	58
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	175	196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>333</b>	<b>254</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 651</b>	<b>12 100</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Gnistan 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### 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:

Byggnader	1,5%
Fastighetsförbättringar	1,5%

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	877	884
Övriga intäkter	44	37
<b>Summa</b>	<b>922</b>	<b>921</b>

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	26	17
Fastighetsskötsel	63	72
Snöskottning	16	16
Städning	84	79
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>184</b>



<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	386	1 062
<b>Summa</b>	<b>386</b>	<b>1 062</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	44	42
Sophämtning	38	36
Uppvärmning	260	251
Vatten	46	44
<b>Summa</b>	<b>388</b>	<b>374</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	25	30
Fastighetsskatt	41	41
Kabel-TV	77	76
<b>Summa</b>	<b>143</b>	<b>146</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	0	3
Kameral förvaltning	42	41
Konsultkostnader	0	4
Revisionsarvoden	18	16
Övriga förvaltningskostnader	21	13
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>76</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	2	7
Styrelsearvoden	4	24
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>31</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66	64
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>64</b>

↳

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 769	14 769
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 769	14 769
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 159	-2 970
Årets avskrivning	-189	-189
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 348	-3 159
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 422</b>	<b>11 611</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 170</i>	<i>2 170</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 400	17 400
Taxeringsvärde mark	31 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>48 400</b>	<b>48 400</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	0	5
Skattekonto	5	0
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringspremier	18	16
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	20	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>53</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	2019-02-11	1,55 %	2 200	2 200
Handelsbanken	2019-02-21	1,55 %	1 100	1 100
Handelsbanken	2019-01-16	1,55 %	1 000	1 000
<b>Summa</b>			<b>4 300</b>	<b>4 300</b>

→

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	17	0
El	8	0
Fastighetsskötsel	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	81	87
Löner	17	0
Sociala avgifter	5	0
Uppvärmning	35	0
Utgiftsräntor	7	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	99
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>196</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	7 900	7 900
<b>Summa</b>	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>

### Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Comhem avtal förlängt ett år (from 2019-02-28) Renovering av badrum i gårdshuset Slutförd badrumsrenovering, försäkringsskada, i gårdshuset.

## Underskrifter

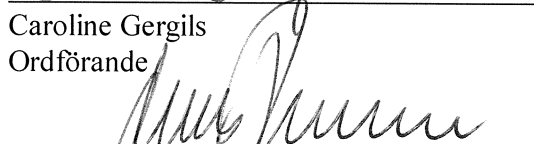
Stockholm, 2019 - 04 - 23  
Ort och datum



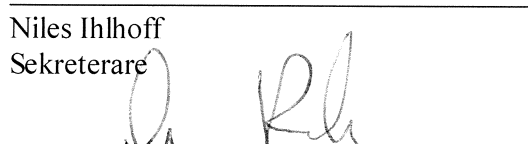
Caroline Gergils  
Ordförande



Niles Ihlhoff  
Sekreterare



Magnus Ringmar  
Kassör



Lena Reilly  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 24



Håkan Daniels  
Revisor

## 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 Brf Gnistan 4 för år 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 24/4 2019



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gnistan 4

Org.nr. 716419-2747

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan 4 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

fel, 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.